

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE CONTRAT DE GARDIENNAGE D'IMMEUBLE DE RAPPORT

Droits et obligations du Concierge
Sa responsabilité
Responsabilité du Propriétaire de son fait

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 16 décembre 1943, à 14 heures

PAR

Jean MEGRET

~~Docteur en Droit~~

Avocat à la Cour de Paris

Président : M. ESMEIN, Professeur.
Suffragants { M. NIBOYET, Professeur.
{ M. LE BALLE, Professeur.

PARIS
JOUVE & C^{ie}, ÉDITEURS
15, RUE RACINE, 15

1943

FACULTÉ DE DROIT DE PARIS

Nom du Candidat : **MEGRET.**

Prénom : Jean.

Date de la soutenance : 16 décembre 1943.

Numéro d'ordre : 79.

1

MEGRET (Jean). — Le contrat de gardiennage d'immeuble de rapport. Droits et obligations du concierge. Sa responsabilité. Responsabilité du propriétaire de son fait. — *Paris*, Jouve et C^{ie}, édit., 1943, in-8°, 256 p.

(*Th. de Droit. Paris, 1943, n° 79.*)

2

MEGRET (Jean). — Le contrat de gardiennage d'immeuble de rapport. Droits et obligations du concierge. Sa responsabilité. Responsabilité du propriétaire de son fait. — *Paris*, Jouve et C^{ie}, édit., 1943, in-8°, 256 p.

(*Th. de Droit. Paris, 1943, n° 79.*)

3

MEGRET (Jean). — Le contrat de gardiennage d'immeuble de rapport. Droits et obligations du concierge. Sa responsabilité. Responsabilité du propriétaire de son fait. — *Paris*, Jouve et C^{ie}, édit., 1943, in-8°, 256 p.

(*Th. de Droit. Paris, 1943, n° 79.*)

4

MEGRET (Jean). — Le contrat de gardiennage d'immeuble de rapport. Droits et obligations du concierge. Sa responsabilité. Responsabilité du propriétaire de son fait. — *Paris*, Jouve et C^{ie}, édit., 1943, in-8°, 256 p.

(*Th. de Droit. Paris, 1943, n° 79.*)

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

*La Faculté n'entend donner aucune approbation ni
improbation aux opinions émises dans les Thèses;
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.*

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

LE CONTRAT DE GARDIENNAGE D'IMMEUBLE DE RAPPORT

Droits et obligations du Concierge
Sa responsabilité
Responsabilité du Propriétaire de son fait

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le 16 décembre 1943, à 14 heures

PAR

Jean MEGRET

~~Docteur en Droit~~

Avocat à la Cour de Paris

Président : M. ESMEIN, *Professeur*.
Suffragants { M. NIBOYET, *Professeur*.
 { M. LE BALLE, *Professeur*.

PARIS
JOUVE & C^{ie}, ÉDITEURS
15, RUE RACINE, 15

1943

ABRÉVIATIONS

Les abréviations utilisées sont celles
qui sont en usage.



LE CONTRAT DE GARDIENNAGE D'IMMEUBLE DE RAPPORT

Droits et obligations du Concierge. Sa responsabilité
Responsabilité du Propriétaire de son fait

INTRODUCTION

Les diverses catégories de concierges. Historique. Le rôle et la situation sociale des concierges dans les grandes villes modernes. Sources juridiques. Plan.

§ 1. — Les diverses catégories de concierges.

1. *Les concierges des immeubles à usage d'habitation.* — Le régime juridique des concierges des immeubles à usage d'habitation sera seul examiné dans cette étude. Il s'agit donc exclusivement des concierges mis par les propriétaires des grands immeubles de rapport à la disposition des locataires. Ce qui caractérise leur situation, c'est qu'ils sont tenus de rendre des services à des personnes avec lesquelles ils n'ont aucun lien juridique direct. Nous aurons, en effet, maintes fois l'occasion de souligner que le concierge est le préposé du propriétaire et non des locataires. Il se distingue par là des domestiques proprement dits, qui sont attachés à la personne de leur maître.

2. *Les concierges des hôtels particuliers.* — Il résulte de ce qui précède que le concierge des immeubles à usage d'habitation dits « maisons de rapport » ne doit pas être confondu avec le gardien des hôtels particuliers, qui porte parfois, lui aussi, la dénomination de concierge. Ce dernier est un véritable domestique, attaché à la personne du maître, qui profite directement de ses services. Il fait partie du groupe des « gens de maison »,

au même titre que les femmes de chambres, chauffeurs, jardiniers, etc.

Au contraire, le concierge des immeubles de rapport n'est jamais un domestique attaché à la personne, ni du propriétaire, ni des locataires. Il est au service de l'immeuble.

3. Les gardiens des entreprises industrielles et commerciales et des services publics. — Les premiers sont des employés du commerce et de l'industrie ; les seconds sont des fonctionnaires. Ils sont désignés sous la même appellation que le personnel de service de l'établissement auquel ils sont affectés. C'est ainsi que les concierges d'Hôtel de Ville sont qualifiés « gardiens de bureaux », ceux de certaines bibliothèques « appariteurs », et ceux de certains lycées « agents de service ».

Toutefois, il importe d'apporter ici une distinction. Les personnes auxquelles nous venons de faire allusion n'ont de commun avec les concierges que les fonctions de garde. Ce point mis à part, ils ne peuvent être comparés avec les concierges des immeubles à usage d'habitation.

Mais la situation peut être différente. Certains industriels ou commerçants sont, en effet, propriétaires d'immeubles à usage d'habitation et emploient, à ce titre, des concierges.

C'est le cas, par exemple, des grandes compagnies d'assurances et de certains établissements de crédit.

Les rapports entre ces propriétaires commerçants et leurs locataires sont identiques à ceux qui existent entre les locataires et les propriétaires non commerçants ; c'est le droit commun des baux à loyer qui s'applique.

Les obligations de ces concierges seront donc les mêmes que ceux des concierges employés par un propriétaire non commerçant ; leur responsabilité sera analogue et leurs actes engageront de la même manière la responsabilité du propriétaire.

Nous n'aurons donc pas à étudier à part la situation de ces concierges. Nous nous bornerons à signaler au passage les différences qui existent entre ces deux catégories. Ces différences se rencontreront à propos de leur statut social. Les concierges employés par des propriétaires commerçants sont, en effet, du point de vue social, des employés du commerce et de l'industrie, auxquels la législation sociale s'applique plus complètement qu'aux autres concierges.

§ 2. — Historique (1).

4. *La fonction du concierge, conséquence de l'organisation sociale.* — Plus la société est évoluée et organisée, plus elle ressent un besoin naturel d'ordre et de sécurité.

Dans les sociétés primitives, chacun des membres de la collectivité assure lui-même sa propre sécurité, en même temps que sa subsistance par son travail.

Puis, les sociétés s'organisant, chacun se spécialise. Des catégories particulières d'individus sont chargés du maintien de l'ordre dans la cité et, d'une manière générale, des hommes font profession d'assurer certaines tâches d'intérêt collectif. On sera donc amené à essayer de sauvegarder, en premier lieu, la sécurité dans l'habitation, surtout lorsque cette habitation abrite plusieurs familles. C'est ainsi que prend naissance la fonction du concierge qui est, à l'origine, à peu près exclusivement, une fonction de garde.

A Rome, la situation du concierge était misérable. Les portiers étaient, déjà, à cette époque, relativement nombreux, puisque, dans la Rome de l'Empereur Constantin, la majorité des habitants demeuraient dans des appartements et que, sur 48.392 foyers, on comptait 46.602 appartements (*insulae*) et seulement 1.790 villas (*domus*) (2). En effet, déjà, on se plaignait de la cherté des terrains et, pour économiser la surface bâtie, on construisait des immeubles qui avaient jusqu'à sept étages et vingt mètres de hauteur.

Ces portiers étaient alors, comme presque tous ceux qui constituaient la classe ouvrière, des esclaves. Le concierge était même, non seulement un « servus », mais un « servulus », c'est-à-dire un esclave de dernière catégorie, assimilé à un chien de garde (3), et, comme tel, attaché par des chaînes dans sa loge. On pensait que la garde serait ainsi plus continue et la surveillance plus assidue.

On peut donc dire que le concierge était lui-même immeuble par destination, attaché qu'il était à l'immeuble à perpétuelle

(1) Les indications qui vont suivre ne fournissent qu'un aperçu sommaire de la question qui mériterait une étude distincte.

(2) Ces chiffres sont fournis par Pierre VEAUVY : *L'effondrement de la richesse immobilière*. Sirey, 1938, p. 77.

(3) Le mot loge vient du mot germanique « laubja », cabane pour les chiens.

demeure. De même, les esclaves ruraux (*inquilini*), étaient attachés au sol et en étaient inséparables.

5. *Le suisse*. — A côté du portier, qui conserve les mêmes attributions qu'à Rome, mais qui devient un homme libre, on trouve dans l'ancienne France, à partir d'une certaine époque, les suisses. Ce sont des portiers chamarrés, chargés à la fois d'une mission de garde et d'apparât, et qui ont été ainsi dénommés par ce qu'ils sont en général de nationalité suisse. Ils sont employés par des personnes riches : traitants, financiers, certains grands seigneurs.

Le suisse d'Eglise demeure à titre de survivance.

6. *Le Comte des Cierges*. — Le Comte des Cierges apparaît avec Hugues Capet. A ce moment, cet officier de la maison du Roi est une sorte de vice-Roi. Il occupe le Palais du Roi que l'on appelle la Cité.

Ce Palais est flanqué de deux bâtiments. L'un est appelé « stabula », ce sont les étables ou écuries du Roi, et l'autre « conciergerie ». Alors que le gouvernement des étables est donné au comte des étables, qui est devenu le « connétable », l'intendance de la conciergerie est confié à un personnage plus important qui porte le titre de Comte des Cierges, ce qui formera le mot concierge, et dont le Tribunal se trouve établi dans la grande salle du Palais.

Ses pouvoirs sont très étendus et il fait exercer par ses baillis ses fonctions de justice ; il a, en effet, la basse et la moyenne justice.

Au point de vue compétence territoriale, sa juridiction s'étend à l'enclos du Palais et à ses alentours et, au point de vue compétence d'attribution, il connaît de tous les délits qui y sont commis et des différends qui naissent des contrats qui y sont passés.

Il a également la police des galeries du Palais. Il a le droit d'inspecter et de surveiller les boutiques de merciers qui sont installées dans ces galeries.

Mais la charge de Comte des Cierges, importante jusqu'au ^{xii}e siècle, périclité à partir de cette date. Ce dignitaire est trop dangereux pour le Roi, et porte ombrage à sa souveraineté.

Le titre de concierge ne disparaît pas, d'ailleurs, pour autant, car le Roi, s'il supprime son concierge, confie certaines de ses

prérogatives, les plus modestes, à un bailli. Ce bailli-concierge ne disparaît qu'avec la Révolution française.

D'autre part, les seigneurs, puissants, eux aussi, parfois plus puissants que le Roi lui-même, ont voulu également avoir leur concierge. Les simples portiers des maisons seigneuriales sont donc devenus des concierges. Pour eux, le titre a relevé la fonction.

Les concierges des châteaux, souvent menacés par des attaques, avaient avant tout des missions de garde et de police. Une guérite était placée au-dessus de la porte des châteaux. C'est de là qu'ils faisaient le guet pour voir le péril et donner l'alarme.

C'est surtout pour ces châteaux souverains, mais isolés, que le problème de la garde était important.

Plus tard, le titre de concierge est également porté par les portiers des hôtels de ville et des prisons. Pour les communes, l'hôtel de ville était ce que la conciergerie était pour le Roi puisqu'elles avaient certaines attributions que le Roi confiait à son Comte des Cierges. De là à ce que le gardien placé à l'entrée de l'hôtel de ville s'attribuât le titre de concierge, il n'y avait qu'un pas.

De même, la conciergerie royale se trouvait être une prison dépendant du Comte des Cierges. C'est la raison pour laquelle le gardien placé à l'entrée des prisons s'arrogeait le droit de porter cette appellation.

7. Les portiers. — En ville, les immeubles ordinaires, du moins ceux qui servent à l'habitation collective de plusieurs familles, ont également leurs gardiens, qui s'appellent des portiers. Malgré cette dénomination plus simple, ils ont cependant des attributions qui ressemblent à celles des concierges seigneuriaux.

Ils ont, avant tout, une mission de garde. Il n'y a pas lieu, en effet, de se montrer beaucoup plus confiant en ville qu'à l'entrée d'un château isolé. Avant d'ouvrir la porte, le gardien de la maison reconnaît les survenants à travers une grille.

Il convient, en particulier, d'être prudent la nuit. Le couvre-feu a lieu de bonne heure et, jusqu'à une date récente, il n'y a pas d'éclairage dans les rues, et guère de rondes de police.

On comprend, dans ces conditions, que l'emploi de portier soit dans tous les cas, exercé par un homme, alors que, maintenant, c'est presque toujours une femme qui en remplit l'office.

A ce moment, toutefois, la fonction n'était pas suffisamment absorbante pour occuper tout le temps de celui qui l'exerçait et, souvent, le portier exerçait une profession, en général celle de boutiquier.

8. *Étymologie du mot « concierge »*. — Selon une doctrine, le mot concierge viendrait du latin « conservitium » : esclavage commun. Celui qui partage l'esclavage avec quelque chose ou avec quelqu'un est un « conservus ». C'est de là : cum servir, conserver, què serait issu le mot. Le portier est, en effet, assimilé à une chose et, étant un esclave, on aurait eu coutume de dire qu'il partageait l'esclavage des portes qui étaient attachées comme lui à l'immeuble. Le mot « concierge » aurait donc la même origine que le mot « conservateur ».

Selon une autre théorie plus vraisemblable, le mot proviendrait de l'expression « Comte des Cierges », qui a donné concierge et conciergerie. Le Roi ayant un concierge, les seigneurs et les communes ont voulu eux aussi avoir le leur.

Puis, à partir de 1830, tous les portiers veulent être appelés concierges. C'est donc l'appellation la plus relevée qui l'a finalement emporté sur les autres, selon une loi générale.

En l'espèce, d'ailleurs, le concierge moderne a raison de ne plus vouloir être appelé un portier. Il est autre chose, et nous verrons que sa fonction dépasse de beaucoup le service de la porte.

Si l'on adopte l'étymologie tirée du « Comte des Cierges », encore faut-il trouver l'origine du mot « cierge ». Il est probable, et l'on rejoint, tout de même, dans une certaine mesure la première théorie, qu'il s'agit d'une déformation de « servius », esclave ou serviteur, qui aurait donné « serge » ou « sierge », puis « cierge ».

9. *L'origine latine du concierge*. — Quoi qu'il en soit relativement à l'étymologie, le concierge se retrouve à peu près exclusivement dans les pays d'origine latine.

C'est ainsi qu'en Italie, il existe des concierges qui, comme en France, sont des gardiens d'immeubles.

En Espagne, les concierges sont des gardiens de rues. Quand les habitants sortent de leurs maisons, ils confient leur clef au gardien de la rue qui la leur restitue lorsqu'ils rentrent. Le gardien

est rétribué par les pourboires qui lui sont remis au moment où il rend ce service aux habitants.

En Angleterre, l'institution ne se connaît pas. De même, en Amérique, où la partie entretien est réservée à des nègres, la surveillance étant exercée par chacun des locataires.

Il en est de même au Canada. La surveillance s'exerce de la manière suivante : à l'entrée des maisons se trouve une double porte. La première s'ouvre sans difficulté sur le visiteur. Ce dernier pénètre alors dans un hall où se trouvent réunis autant d'appareils téléphoniques que de locataires. C'est donc par téléphone que le visiteur appelle le locataire qu'il désire voir. Si ce dernier juge la visite opportune, il appuie sur un bouton qui ouvre une seconde porte donnant directement sur l'escalier et qui laisse le libre passage au visiteur.

§ 3. — Le rôle et la situation sociale des concierges dans les grandes villes modernes.

10. Le point de vue démographique. — Les concierges sont peu nombreux en France si on excepte Paris. S'il est possible de se faire une idée approximative de leur nombre pour la capitale il est assez difficile de le chiffrer pour la province.

La Statistique générale de la France a publié des chiffres relatifs aux concierges, sans faire de distinction pour l'ensemble de la France, à la suite du recensement de l'année 1931. D'après les indications fournies, ils seraient 74.833 pour l'ensemble de la France.

Toutefois, dans ce chiffre, ne sont pas compris seulement les gardiens d'immeubles à usage d'habitation, mais également les gardiens de propriétés privées.

Les statistiques qui sont fournies par le Syndicat des Concierges de la Région parisienne, qui comprend la Seine, la Seine-et-Oise et la Seine-et-Marne, ne correspondent pas aux chiffres de la Statistique générale. Le Syndicat accuse, en effet, le chiffre de 120.000 concierges pour la Région parisienne, étant entendu que les gardiens d'hôtels ou de propriétés particulières ne sont pas compris dans ce chiffre, à l'inverse de ce qui s'est fait pour le recensement de 1931.

De toute manière, même dans la région parisienne, le plus

grand nombre de maisons ne comporte pas de concierge. En effet, il y a, dans Paris et sa banlieue, 353.015 immeubles bâtis, se répartissant de la manière suivante :

A Paris	94.581
Dans la banlieue (1)	258.434

Mais, dans ce chiffre sont compris tous les types d'immeubles, notamment les villas et pavillons habités par une seule famille. Si on pouvait obtenir le chiffre isolé des immeubles de rapport — ce chiffre n'a pas été publié —, on constaterait certainement que la plupart de ces maisons habitées collectivement ont des concierges.

Bien qu'au point de vue social, le concierge ait une position différente des domestiques attachés à la personne, il est intéressant de comparer leur nombre à celui de ces derniers.

Pour Paris et la banlieue, les domestiques sus-visés, à l'exclusion des femmes de ménage, sont 236.365, se décomposant comme suit :

Paris	191.819
Banlieue	43.946

et, pour le reste de la France 154.545, soit au total 390.910 dont 364.914 femmes.

Ainsi donc, la grosse majorité des domestiques se trouve dans la région parisienne. La situation est la même que pour les concierges.

11. L'emploi de concierge est le plus souvent tenu par des femmes. — Alors que, dans l'ancienne France, les concierges étaient toujours des hommes, en raison de l'importance de l'obligation de garde dans un pays peu policé, l'emploi est, de nos jours, presque toujours tenu par des femmes.

En effet, pour importante qu'elle soit, l'obligation de garde est infiniment plus facile à exercer que jadis. Il suffit qu'elle soit assidue pour être efficace. Il n'est pas nécessaire que celui qui l'assume ait à sa disposition la force, voire la force armée.

Les raisons pour lesquelles l'emploi est exercé par des femmes

(1) V. Résultats généraux du dénombrement du 8 mars 1936, pour le département de la Seine, Supplément au B. M. O. de la Ville de Paris du 27 février 1937, n° 1017.

sont du reste multiples. Il comporte pour celles-ci un certain nombre d'avantages qui sont bien faits pour leur plaisir. Le travail s'exerçant dans le logement même de l'intéressé, celui qui exerce cet emploi n'a pas à quitter sa loge ; le temps passé en allées et venues se trouve ainsi économisé. D'autre part, la femme peut, en même temps qu'elle remplit fonctions, surveiller son intérieur et s'occuper de ses travaux ménagers.

Par ailleurs, il ne s'agit pas d'un emploi prenant ni fatigant. Enfin, à la fonction de concierge, sont attachées un certain nombre de rémunérations en nature : logement, éclairage, eau, gaz, électricité, éventuellement chauffage. C'est un fait d'expérience que les femmes attachent beaucoup d'importance aux avantages en nature.

Parmi ces avantages, le logement gratuit paraît particulièrement intéressant. En effet, pour certains, les dépenses du logement et des accessoires du logement apparaissent très lourdes du fait qu'elles ne sont payées qu'à certaines dates, par conséquent en bloc pour une période donnée. Alors qu'ils s'acquittent facilement des dépenses journalières, ils ne peuvent pas arriver à régler ces dépenses qui exigent de leur part une économie de chaque jour.

Les hommes, au contraire, auraient tendance à voir davantage les inconvénients de la fonction qui sont certains. Alors que, pour la femme, c'est un avantage appréciable de travailler chez elle, l'homme retiendrait qu'il ne quitte pas son lieu de travail. La femme a l'impression de ne pas quitter son « chez elle » ; l'homme aurait l'impression exactement inverse de ne pas avoir de chez lui et d'être attaché à ses occupations dont il voudrait pouvoir se dégager.

12. Utilité de la fonction de concierge. — Nous avons vu que l'institution est loin d'être universelle. Elle ne se retrouve que dans certains pays et, même, plus précisément, dans certaines villes. C'est ainsi qu'en France, l'institution n'est florissante que dans la capitale et sa banlieue. La plupart des villes de province ne la connaissent pas.

Il est donc possible de se passer du concierge. Ce dernier facilite la vie de chaque jour des locataires, mais ceux-ci peuvent s'organiser autrement pour la réalisation des services qui leur sont communs.

Ils peuvent exercer eux-mêmes la surveillance et, pour ce qui est de l'entretien des parties communes de l'immeuble, ils peuvent s'en charger en commun, ou en charger l'un d'eux et le rétribuer ou rétribuer une femme de ménage, ou encore faire appel à une entreprise de nettoyage.

Pourtant, lorsque les immeubles sont importants et comprennent un certain nombre d'habitations individuelles, la solution « concierge » apparaît comme étant la plus avantageuse pour tous, y compris le propriétaire. Cette institution permet à ce dernier d'exercer plus aisément ses droits et de garantir plus facilement ses légitimes prérogatives. Il lui permet, surtout, de remplir, vis-à-vis des locataires, les obligations résultant du contrat de bail (1).

§ 4. — Les sources juridiques.

13. — Le but de cette étude est d'examiner le régime juridique applicable au concierge. Pour l'atteindre, il nous faut connaître les sources de droit relatives à cette question.

Elles sont au nombre de trois : la loi, les usages et la convention des parties.

14. La loi. — Avant toute chose, il faudra se référer aux dispositions légales, soit qu'elles posent un principe général de droit, soit qu'elles édictent des règles spéciales à notre matière.

Nous aurons, en effet, à faire appel, en premier lieu, aux principes généraux du droit, en particulier lorsqu'il sera question de la conclusion du contrat de conciergerie et de la responsabilité du concierge et du propriétaire.

Il faudra, également, nous référer à des textes plus particuliers, mais qui n'ont pas, cependant, été écrits, spécialement pour les concierges. C'est ainsi que nous aurons à citer quelques articles du Code du travail. Seront également applicables à notre matière les articles du Code civil relatifs au contrat de louage de choses, et surtout de l'article 1719.

(1) Le concierge ne rend cependant que des services modestes ; c'est la raison pour laquelle ses gages ne pourront jamais être très élevés. Si les concierges veulent être augmentés, ce qui actuellement peut se comprendre, on risque de voir disparaître la fonction. Certains propriétaires à Paris, ont déjà supprimé leurs concierges. Tant que les loyers ne pourront être augmentés, les charges incombant aux propriétaires ne pourront être pratiquement accrues.

Enfin, il existe une législation édictée uniquement en faveur des concierges, soit en vue de rendre applicable à ceux-ci certaines dispositions légales préexistantes, soit pour les faire bénéficier d'un régime spécial. Nous citerons, en particulier, la loi du 13 janvier 1939 et le règlement d'administration publique qui lui fait suite (Décret, 10 août 1939, *J. O.*, 10 août 1939).

15. Les usages locaux. — Les usages ont une portée d'application très générale en droit commercial.

Ils sont également reconnus par la loi en droit civil, et en particulier dans le domaine du contrat de bail.

Trois articles du Code civil en posent le principe :

Article 1135 : « Les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature. »

ARTICLE 1159 : « Ce qui est ambigu s'interprète par ce qui est d'usage dans le pays où le contrat est passé. »

ARTICLE 1160 : « On doit suppléer dans le contrat les clauses qui y sont d'usage quoiqu'elles n'y soient pas exprimées. »

Dans ces trois articles, il s'agit d'interpréter le contrat, ou de suppléer à une lacune du contrat. Il faut donc entendre par usage une pratique communément suivie dans la région considérée, de telle sorte qu'il y a lieu de présumer que les parties ont entendu s'y conformer en l'absence d'une disposition formelle du contrat en sens contraire. En appliquant l'usage, on ne fait pas autre chose qu'interpréter la volonté probable des parties.

Par là l'usage local se distingue de la coutume, qui, elle, n'est pas une pratique habituelle, mais une règle de droit s'imposant aux contractants comme elle s'impose au juge. La coutume, loi non écrite, a la force obligatoire de la loi.

Il en résulte que la preuve de l'existence de la coutume est une question de droit, tandis que la constatation de l'usage est une question de fait, échappant, en tant que telle, au contrôle de la Cour de cassation (1).

Nous aurons bien souvent à faire état d'usage locaux. Dans diverses régions, ces usages ont été recueillis, le plus souvent par des magistrats.

(1) La question de savoir quelle est la règle admise par un usage local est abandonnée à l'appréciation des juges du fond (Cass. civ. 27 février 1933. *G. P.* 1933.1.780).

Toutefois, par sa nature, l'usage est essentiellement variable, et il est parfois difficile de déterminer si tel ou tel usage ne s'est pas modifié. On peut, en effet, constater à un moment donné, que le concierge a une obligation déterminée vis-à-vis des locataires, mais avec le temps, cet usage peut tomber de lui-même en désuétude, du fait que le concierge ne remplit pas cette obligation et que ce fait est supporté sans protestations de la part des intéressés.

16. La convention des parties. — Il faudra, en dernière analyse, se rapporter au contrat de bail ou aux conventions particulières conclues entre les parties. Cette convention sera toujours obligatoire, même si elle est contraire aux usages, qui n'ont pas force légale, à moins qu'elle ne heurte une disposition légale impérative ou qu'elle ne soit contraire à l'essence même du contrat.

17. Règlement d'immeuble. — En dehors du contrat lui-même, il peut y avoir un « Règlement d'immeuble » établi unilatéralement par le propriétaire et imposant aux locataires certaines obligations que le concierge aura pour mission de faire respecter.

Ce règlement est certainement obligatoire pour le locataire à condition toutefois qu'il en ait eu connaissance lors de la conclusion du contrat. Le propriétaire ne peut pas bien entendu, modifier le règlement d'immeuble sans le consentement des locataires (1 et 2).

§ 5. — Plan de l'ouvrage.

18. Notre étude sera divisée en trois parties :

1^o Première partie : Quelle est la situation juridique du concierge par rapport au propriétaire ? Quelle est la nature du lien de droit qui les unit ?

(1) Il n'est pas sans intérêt de comparer le règlement d'immeuble au règlement d'atelier qui complète le contrat de travail. En doctrine, on a d'abord soutenu que le règlement d'atelier était une convention accessoire du contrat de travail. On soutient maintenant qu'il a un caractère réglementaire, étant une règle générale et permanente (Sur les conséquences de ces deux points de vue, voir *Précis Dalloz de Législation industrielle*, 1943, par ROUAST et DURAND, n^o 37) ; certaines conséquences déduites des deux critères peuvent trouver leur application en matière de règlement d'immeuble.

(2) Certaines réserves peuvent cependant être apportées à ce principe ; voir notamment note 3 sous le n^o 124.

2^o Deuxième partie : Quelles sont les fonctions et les obligations professionnelles du concierge ? Il s'agira alors de déterminer les attributions du concierge, tant en qualité de préposé que de mandataire du propriétaire.

3^o Troisième partie : Quelles sont les responsabilités qui peuvent résulter de l'exécution ou de la mauvaise exécution du contrat de conciergerie ? Comment le propriétaire peut-il être rendu contractuellement responsable du fait de son concierge vis-à-vis des locataires ? Quelle est la responsabilité contractuelle du concierge à l'égard du propriétaire ? Comment la responsabilité délictuelle de droit commun peut-elle être mise en œuvre à propos du contrat de conciergerie ?



PREMIÈRE PARTIE

LES RAPPORTS DU PROPRIÉTAIRE ET DU CONCIERGE LE CONTRAT DE CONCIERGERIE

- I. — La nature juridique du contrat de conciergerie.
- II. — La conclusion, les effets et la résiliation du contrat.
- III. — L'application des lois sociales au contrat de conciergerie.

CHAPITRE PREMIER

LA NATURE JURIDIQUE DU CONTRAT DE CONCIERGERIE

19. Définition du concierge. — Un grand nombre de définitions classiques mettent l'accent sur les services que le concierge rend aux locataires, et qui constituent, en effet, la partie la plus importante de ses attributions. Le concierge, disent ces définitions, est un domestique établi pour l'utilité commune des locataires.

Cette définition n'est pas inexacte, mais elle est incomplète, car le concierge rend également des services au propriétaire. Elle peut, en outre donner lieu à de fausses interprétations et faire croire, notamment, que le concierge est le domestique des locataires (1).

C'est pourquoi nous préférons la formule suivante : Le concierge est un serviteur à gages du propriétaire ayant pour mission d'exécuter une partie des obligations de ce dernier à l'égard des locataires et de sauvegarder certains de ses droits. Dans ce but, le concierge est amené à effectuer, non seulement des actes matériels, en qualité de simple préposé mais également des actes juridiques dans l'accomplissement desquels il représente le propriétaire.

20. Applications de cette définition. — La formule qui précède a l'avantage de mettre en lumière la véritable nature juridique du contrat de conciergerie. Elle contient, en effet, trois principes :

- 1° Le concierge n'est pas le préposé des locataires.
- 2° Il est uni au propriétaire par un contrat de louage de services.
- 3° Il est parfois le mandataire du propriétaire.

(1). Certaines décisions qualifient le concierge de serviteur des locataires (Cass. civ. 8 mai 1923. D. P. 1923.1.62).

D'autres l'assimilent aux gens de service à gages (Civ. 20 décembre 1929 ; D. H. 1930.99, arrêt intervenu à propos d'un concierge de garage ; Paris, 18 février 1919. D. P. 1920.2.80).

§ 1. — Le concierge n'est pas le préposé des locataires.

21. Les sources contractuelles des obligations du concierge envers les locataires. — L'affirmation que le concierge n'est pas le préposé des locataires peut paraître un paradoxe, si l'on s'en tient aux apparences. Nous verrons, en effet, que les locataires ont droit aux services du concierge. Ils peuvent exiger, d'une part que le propriétaire installe un concierge, du moins si les usages locaux sont en ce sens, et, d'autre part, que le concierge assume régulièrement ses fonctions. Ces fonctions ne consistent pas seulement en des besognes d'intérêt général, telles que la garde ou l'entretien des parties communes de l'immeuble, mais, également, en des services personnels, tels que le service du courrier. N'est-ce pas à dire que le concierge est le préposé des locataires ?

En aucune façon ; aucun lien de droit n'existe entre eux.

Il y a, en effet, deux sources d'obligations : le contrat de bail, qui définit les obligations du bailleur, et le contrat de conciergerie, par lequel le propriétaire se décharge sur un préposé de l'exécution de ses obligations contractuelles.

Lorsque le concierge monte le courrier à l'appartement du locataire, il ne fait, en réalité, qu'exécuter une obligation du propriétaire. Ceci est également vrai pour ses autres fonctions : garde, entretien, etc. Bien que les services du concierge soient le procédé le plus commode d'accomplissement de ces devoirs contractuels, on peut cependant concevoir l'absence de concierge ou des attributions plus réduites ; dans ce cas, le bailleur a recours à d'autres moyens pour y suppléer : les locataires auront, par exemple, leurs boîtes à lettres individuelles à l'entrée de l'immeuble.

Le concierge n'a donc pas d'obligation juridique directe envers les locataires. Il est tenu indirectement des obligations contractuelles du bailleur.

22. Conséquence du principe. — Les conséquences en sont les suivantes :

1^o C'est le propriétaire et non le locataire qui choisit et révoque le concierge.

2^o Le concierge est également rétribué par le propriétaire.

3^o Le concierge ne doit pas aux locataires d'autres services personnels que ceux qui sont prévus par le contrat de bail.

4^o Le concierge ne représente pas les locataires et ne peut être considéré comme étant de leur maison.

• **23. A. Choix et révocation du concierge.** — Le propriétaire est seul à pouvoir choisir et révoquer le concierge, sauf à déléguer, à cet effet, le gérant de l'immeuble.

Un principal locataire n'aurait pas ce droit, ni à titre personnel, ni conjointement avec le propriétaire, ni à sa place. Bien que le principal locataire soit responsable du fait du concierge à l'égard du sous-locataire (1), il n'aurait pas la possibilité de congédier le concierge pour une faute qu'il aurait commise, puisqu'il n'a pas de lien de droit avec lui.

Pour qu'il en soit autrement, il faudrait que le principal locataire ait reçu mandat du propriétaire à l'effet de choisir et de révoquer le concierge. Il agirait alors aux lieu et place de ce dernier et dans les mêmes conditions (2).

Le fait que ce soit le principal locataire qui paie les gages du concierge ne modifie en rien le principe (3). Cependant, la convention des parties pourrait décider le contraire (4). Si, au lieu d'être le préposé du propriétaire, le concierge est le préposé du locataire, c'est ce dernier seul qui pourra le renvoyer.

Si, dans l'hypothèse normale, le locataire n'a pas le droit de renvoyer directement et de lui-même le concierge, nous verrons qu'il peut demander au propriétaire son congédiement lorsque la faute du concierge lui a causé un trouble de jouissance.

(1) Le principal locataire d'une maison est responsable des faits du concierge envers le sous-locataire, même si le concierge a été placé dans la maison par le propriétaire (Cass. 30 janvier 1848. *Gaz. Trib.*, 31 janvier 1848 ; Trib. Seine, 4 mars 1863. *Gaz. Trib.*, 2 avril 1863). Trib. civ. Seine, 2 avril 1897. D. 22 oct. 97 ; V. en sens contraire : BAUDRY-LACANTINERIE, *Le Louage*, n^o 1126.

(2) Cass. 30 janvier 1848, cit. ; Paris, 21 février 1846. *Gaz. Trib.*, 22 février 1846. Voir AGNEL et PABON, *Code manuel des Propriétaires et Locataires*, n^o 543.

(3) Paris, 21 février 1846, cit. Le fait que le principal locataire ait engagé le concierge ne modifie pas non plus le principe s'il résulte des circonstances qu'il est intervenu non pour son compte mais pour celui du propriétaire.

(4) V. Trib. civ. Lyon, 10 juillet 1893, *La Loi*, 18 décembre 1893. S'il est convenu que le locataire principal d'une partie de la maison paiera les gages du concierge de la maison entière, sauf une contribution du propriétaire, et qu'au cas où le concierge ne ferait pas convenablement son travail, le propriétaire et le locataire principal auront respectivement le droit de le congédier, le locataire principal a ce droit seul et sans le consentement du propriétaire.

24. B. Rétribution du concierge. — Le concierge n'est pas payé par les locataires, mais par le propriétaire (1).

Toutefois, ceci ne veut pas dire que le locataire ne supportera pas, en définitive, la charge des gages du concierge. Les services du concierge constituent, en effet, un accessoire de la chose louée et entrent en ligne de compte dans la fixation du prix du loyer.

La question se pose alors de savoir si le propriétaire qui augmente, au cours du bail, les gages du concierge, peut faire supporter cette augmentation par les locataires ?

Il faut répondre, en principe, par la négative.

Cependant, s'il s'agit d'un bail verbal, la règle est moins absolue ; le propriétaire, qui peut, à tout moment, dénoncer le contrat, dès lors qu'il respecte le délai d'usage, peut également demander une augmentation du prix sous la même réserve, ce qui constitue une dénonciation implicite.

Il aura à donner alors à son locataire ce qu'on appelle un congé-dédit qui, n'étant qu'une dénonciation des conditions du contrat, et notamment du prix, s'oppose au congé pour vider les lieux qui est une dénonciation de la location même.

Après ce congé-dédit qui n'est pas soumis à une forme déterminée (ceci est vrai également du congé pour vider les lieux), le locataire ne sera maintenu dans les lieux que si le contrat ainsi dénoncé et auquel il est mis fin est suivi d'un nouveau contrat, soit en raison de l'acceptation pure et simple des nouvelles conditions par le locataire, soit à la suite de l'accord des parties réalisé sur d'autres bases. A la différence, en effet, du congé pour vider les lieux, qui n'a pas à être accepté par le locataire, puisque la caractéristique de la location verbale est que chaque partie peut toujours y mettre fin à tout moment, le congé-dédit doit être accepté, du moins en tant qu'il comporte de nouvelles propositions ; il n'est pas de modification à un contrat aggravant la situation d'un co-contractant qui puisse être imposé par l'un à l'autre.

(1) Quel est leur montant ? Ils varient d'après l'importance de l'immeuble. Mentionnons à titre indicatif qu'ils sont de 600 fr. environ dans les petits immeubles pour s'élever dans des immeubles de 2^e, 3^e et 4^e catégorie respectivement à 1.000, 2.000, 4.000 fr. Dans les grands immeubles situés dans les quartiers importants de Paris et qui nécessitent la présence d'un ménage de concierges, les gages du ménage peuvent s'élever de 15.000 à 20.000 fr. Les syndicats des concierges estiment ces gages insuffisants. Les syndicats des propriétaires proposent que les gages soient payés, comme les honoraires du gérant, au prorata du montant des loyers, mais qu'à la différence des honoraires de gestion, la charge en soit supportée par les locataires.

Toutefois, le congé-dédit ne peut, dans tous les cas, permettre une augmentation. Une catégorie de locataires, ceux qui bénéficient de la loi du 1^{er} avril 1926, ne peut être ainsi augmentée. De même, depuis la guerre, et provisoirement, les autres locataires (sauf ceux occupant des locaux dans des immeubles construits depuis la guerre) et ce en vertu de la loi du 28 février 1941.

Tout d'abord, en vertu de l'article 10 nouveau de la loi du 1^{er} avril 1926 (loi du 30 mai 1943), le principal du loyer des locataires protégés par cette loi ne peut être augmenté. Les charges mêmes (sauf les prestations et fournitures) sont maintenues au chiffre qu'elles ont atteint au 30 juin 1943. Il n'y a donc pas d'intérêt à déterminer si les services du concierge sont un accessoire du loyer principal ou une charge locative ; dans l'un et l'autre cas, l'augmentation est impossible.

L'intérêt existait avant la loi du 30 mai 1943 (1), car, si le principal ne pouvait être augmenté (si ce n'est dans les conditions déterminées par la loi), les charges pouvaient être intégralement réclamées. Et, pour obtenir le remboursement des gages du concierge, les propriétaires avaient tenté de soutenir que ces gages constituaient une charge. Malgré leurs efforts, les tribunaux ont, à diverses reprises, condamné cette thèse, tant en ce qui concerne les gages proprement dits (2), que les prestations fournies au concierge (éclairage, chauffage, etc... (3)). La jurisprudence a considéré que les services du concierge étaient un accessoire

(1) En droit commun l'intérêt de faire la distinction existe toujours au point de vue de la détermination de la compétence *ratione materiae*, dans le cas où le locataire paie les gages du concierge ; si les services du concierge doivent être alors considérés comme constituant une charge locative les sommes versées par le locataire à titre de gages n'entrent pas en compte pour le calcul du prix principal qui déterminera la compétence. Si, au contraire, ils constituent un accessoire lié au principal, il en sera autrement.

Au mot concierge (n° 8) du Rép. gén. alphabétique des justices de paix, la question est examinée et la première solution est adoptée. La question ne cesse pas d'être discutable ; la classification en charges locatives et principal se fait d'après l'usage. Il semble qu'il doive en être ainsi même si l'accord des parties fait supporter au locataire une charge incombant normalement au propriétaire et qu'il faille dire alors que cette charge ne doit pas être classée dans les charges locatives mais doit s'ajouter au loyer pour le calcul du principal. V. en ce sens : C. E. 5 mai 1894. S. 96.3.76, à propos de l'application de la loi du 8 août 1890, art. 5 sur l'évaluation de la valeur locative devant servir de base à l'établissement de l'impôt foncier.

(2) Les gages du concierge ne peuvent pas compter parmi les charges, établies dans l'intérêt du locataire (Tribunal de Paix, Nogent-sur-Marne, 30 juillet 1930 ; *Revue des Loyers*, 1931.1.551).

(3) Trib. civ. Seine, 15 mai 1930 et 4 mars 1931, *Jurispr. immob.*, 1931, n° 323, p. 120. *G. P.* 1931.1.843. *Contra* : Trib. civ. Seine, 5 janv. 1942. *France immobilière*, mai 1942.

de la location et que le prix de ces services était inclus dans le principal du loyer. Par son concierge, le propriétaire ne faisait en somme pas autre chose que remplir ses obligations vis-à-vis de ses locataires, et, puisque le concierge était pour le bailleur un moyen d'exécuter ses obligations, ses gages étaient bien une charge que ce dernier devait supporter (1).

La question aurait cependant pu se poser dans des termes différents si les parties, ayant exclu du contrat de louage les services rendus ordinairement par un concierge, le concierge avait été installé par le propriétaire en cours de location. Les gages du concierge auraient pu alors être considérés comme une charge locative et le propriétaire aurait pu les faire entrer en ligne de compte pour fixer le prix de ses loyers.

La loi du 28 février 1941 va faire renaître l'intérêt de cette question. Cette loi, qui vise dans leur ensemble les locations pour lesquelles ne s'applique pas la loi du 1^{er} avril 1926, fixe pour le principal un prix-limite mais permet, en revanche, l'augmentation des charges dans la mesure de la majoration qu'elles ont subi depuis le 1^{er} septembre 1939.

Nous sommes en présence d'une loi de guerre ; on pourrait comprendre que le mot « charges » soit entendu dans un sens différent de celui qui a été retenu pour l'application de la loi de 1926. En effet, en 1926, les gages du concierge étaient peu élevés et stables ; si demain les gages montent, faudra-t-il dire encore qu'ils sont compris dans la partie stable du prix du loyer et que leur augmentation sera supportée par le propriétaire ? Il serait d'autant plus normal de faire supporter la majoration au locataire, que le loyer proprement dit n'est pas modifiable, ce qui constitue une différence avec la loi de 1926, car, si alors le propriétaire ne pouvait modifier à son gré le loyer, du moins la loi prévoyait-elle des paliers de majoration.

Il faut voir la portée de cette solution, car si le bailleur est

(1) Par application du même principe que les gages du concierge sont une charge de la propriété, le locataire bénéficiaire d'un bail prévoyant le paiement par lui des gages du concierge au prorata de son loyer, les paiera alors à titre de supplément du principal. Il n'est pas sans intérêt de le noter, ainsi si ce locataire bénéficie d'une réduction de loyer par application du décret du 26 septembre 1939, la réduction devra également porter sur la partie des gages qu'il paie, bien que la conséquence soit une perte sèche pour le propriétaire qui ne pourra diminuer le montant des gages. La solution serait différente si les gages, quand ils sont payés par les locataires, devaient être considérés comme une charge. Les locataires ne peuvent obtenir, en effet, de réduction du montant de leurs charges.

admis à demander l'augmentation des gages du concierge, il faudra aussi admettre qu'il pourra demander l'augmentation de toutes les charges de la propriété bâtie, au moins de celles qui sont pour lui obligatoires (ainsi de l'impôt foncier, mais pas des honoraires de gestion).

Cette solution dépasse l'intention du législateur ; s'il avait voulu qu'il en fût ainsi, il l'aurait dit. Dès lors, il faut admettre que les charges dont il parle sont les mêmes que celles définies par la jurisprudence sous l'empire de la loi de 1926 ; elles sont seulement récupérables sur les locataires quand il s'agit d'une fourniture (eau, gaz, électricité) ou quand il s'agit d'une taxe correspondant à un service que le bailleur n'assure pas lui-même et n'assure pas en vertu du contrat (enlèvement des ordures ménagères, tout-à-l'égout, balayage) (1).

25. C. Services personnels rendus aux locataires. — Les locataires ne peuvent pas exiger du concierge des services personnels autres que ceux qui résultent de la loi, des usages ou du contrat de bail. Si ces services n'entrent pas dans les fonctions normales du concierge, un contrat de louage de services particulier intervient alors et le concierge devient le préposé du locataire. Il est normal, alors, qu'il soit rémunéré spécialement. Cette rémunération peut revêtir la forme d'un simple pourboire, lorsque la rétribution accompagne immédiatement chaque service rendu, ou d'étrennes, lorsque les intéressés, étant en présence pendant un certain temps, le versement peut être seulement annuel. Les étrennes sont facultatives ; le concierge n'a pas le droit de les exiger et cette remise purement gracieuse ne saurait être imposée comme obligation civile (2). Le taux en est fixé unilatéralement par le locataire. Ordinairement, elles sont proportionnelles au taux de la location et sont plus élevées lorsqu'il s'agit d'un local professionnel.

D'autre part, nous verrons qu'habituellement, le locataire verse au concierge un denier à Dieu lors de son entrée dans les lieux pour tenter de s'attirer à l'avance ses bonnes grâces (3).

(1) En matière fiscale on distingue les charges qui sont de droit supportées par le locataire et celles qui lui incombent en vertu d'une clause du contrat ; ce sont seulement celles-ci qui s'ajoutent au prix pour le calcul du droit proportionnel de bail (voir bail (en général), charges accessoires, FUZIER-HERMANN).

(2) Trib. Paix Paris, 15 avril 1904, *La Loi*, 16 avril 1904.

(3) C'est du moins l'explication que l'on en donne. En réalité le denier

Cette somme est versée une fois pour toutes et est également proportionnelle au taux du loyer annuel.

Enfin, l'usage veut quelquefois que les locataires fassent au concierge certains cadeaux, notamment lorsqu'ils achètent leur bois ou leur charbon. Ainsi, en certaines villes, le locataire fait cadeau au concierge de deux bûches par stère, ou d'un seau de charbon. Ces usages n'ont pas le caractère obligatoire.

26. D. Non représentation du locataire par le concierge. —

Le concierge n'est pas de la maison du locataire et ne peut le représenter. On verra quelles conséquences il faut en tirer pour la réception des exploits d'huissier (2).

En vertu de ce même principe, c'est à titre de tiers que le concierge sera désigné par un huissier comme gardien des objets saisis.

Aux termes de l'article 598 du Code de Procédure civile, *in fine*, le saisi, son conjoint, ses parents, alliés et domestiques peuvent être établis gardiens, mais ils ne doivent pas seulement donner leur consentement, comme les tiers. Il faut encore que le saisissant donne le sien.

Si le mot « domestique » employé par le texte peut être entendu dans son sens le plus large, il ne peut cependant englober le concierge d'un immeuble de rapport qui, d'une part, est étranger à la maison du locataire et qui, d'autre part, n'est pas dans un lien de dépendance juridique par rapport à lui.

Aussi le concierge, comme tout tiers, pourrait-il être constitué gardien sans que le saisissant ait à y consentir. Il faudrait seulement le consentement du concierge à qui cet office ne saurait être imposé.

Mais le concierge pourrait-il être établi gardien si c'était le propriétaire qui poursuivait ? La difficulté vient de ce que, également aux termes de l'article 598 précité, le saisissant, son conjoint, ses parents et alliés jusqu'au degré de cousin issu de germain, ses domestiques, ne peuvent être gardiens.

Le concierge, qui n'est pas le domestique du locataire, est-il celui du propriétaire, au moins au sens de cet article ? Nous ne le croyons pas. Si le concierge est assimilable à différents points de vue aux gens de maison, cette assimilation a un caractère

à Dieu continue à être versé alors que la cause pour laquelle il l'était auparavant (Intervention du concierge dans la location) a disparu, voir n° 188.

(2) V. *infra*, nos 142 et s.

social et économique, non juridique. Pas plus qu'il n'est de la maison du locataire, le concierge n'est de celle du propriétaire, puisqu'il n'habite pas avec lui. Rien ne s'oppose donc, en droit, à ce qu'il soit établi gardien sur poursuite du propriétaire, comme d'un tiers.

Il convient d'indiquer, cependant, qu'en fait, le concierge ne sera pratiquement jamais constitué gardien. De manière générale, remplissent seuls cet office les clercs de l'huissier poursuivant. C'est que l'huissier ne sollicite généralement pas à cet effet les débiteurs et les tiers qui ne consentiraient jamais à accepter ces fonctions. Les débiteurs ont une répugnance bien compréhensible à garder leurs biens pour le compte de leur créancier. Les tiers, comme le concierge, ont un double motif de refus : désirant conserver dans leur quartier et leur maison de bonnes relations avec tous, ils ne veulent pas avoir l'air de prêter la main à l'exécution. Ensuite, leur responsabilité pourrait être sérieusement engagée en cas de détournement.

Pas davantage, en fait, le concierge n'est gardien de scellés.

Si, par exception, le concierge était cependant désigné comme gardien et acceptait de remplir cet office, ses devoirs seraient déterminés par l'article 1962 du Code civil, aux termes duquel : « l'établissement de gardien judiciaire produit entre le saisissant et le gardien des obligations réciproques. Le gardien doit apporter pour la conservation des objets saisis les soins d'un bon père de famille. Il doit les représenter, soit à la décharge du saisissant pour la vente, soit à la partie contre laquelle les exécutions ont été faites, en cas de main-levée de saisie. L'obligation du saisissant consiste à payer au gardien le salaire fixé par la loi. ».

Il peut arriver qu'en dehors de toute saisie, le concierge soit constitué gardien par le commissaire de police. Le cas pratique est le suivant : lorsque des objets ont été volés, ils ne sont pas restitués à leur légitime propriétaire tant que l'instruction est en cours ; surtout, tant qu'une condamnation n'est pas prononcée, la victime n'aura aucun recours sur les meubles appartenant au voleur ; celui-ci peut donc les détourner et frustrer ainsi sa

(1) Il peut être cependant nommé gardien des scellés par le juge de paix. La loi exige seulement que soit choisi une personne offrant des garanties au point de vue honorabilité et probité (voir au mot scellés », t. V, n° 108 du *Répertoire pratique des justices de paix*).

victime de son gage. C'est pour l'éviter que le commissaire de police intervient parfois pour en confier la garde au concierge. Toutefois, le concierge qui reçoit une telle mission ne peut voir sa responsabilité engagée, car cette obligation est extra-légale et n'a rien de contractuel, le commissaire ne pouvant être considéré comme agissant en qualité de représentant des intérêts personnels des victimes.

§ 2. — Le concierge est le préposé du propriétaire.

27. Le contrat de travail du concierge. — Le concierge est lié à son employeur par un contrat de travail. Il exerce ses fonctions sous la direction et, par conséquent, sous la responsabilité du propriétaire (1). C'est là une différence essentielle avec le gérant d'immeubles qui, s'il effectue un travail pour le compte du propriétaire, est lié à ce dernier par un contrat de louage d'industrie, parce qu'il conserve toujours sa totale indépendance et conduit son travail comme il l'entend.

28. Le concierge n'est pas un serviteur. — Lié par un contrat de travail, le concierge est-il un serviteur ?

Il a ce point commun avec les serviteurs d'être logé. Mais tous les serviteurs ne sont pas logés. C'est ainsi que la femme de ménage se loge elle-même. Au contraire, d'autres personnes ne sont certainement pas des serviteurs et sont logés ; c'est le cas de concierges du commerce et de l'industrie. Par conséquent, le critérium auquel il convient de s'attacher pour dire qu'une personne se trouve au service d'une autre ne devra pas être trouvé dans le fait qu'elle est ou non logée par cette personne.

Il s'agit seulement de savoir si des services personnels sont rendus à l'employeur, auquel cas on est en présence d'un serviteur. Or, les concierges d'immeubles à usage d'habitation ne rendent pas ces services aux propriétaires ; il ne sont donc à aucun titre des serviteurs de ces derniers.

Au fond, et économiquement, le concierge n'est pas plus au

(1) BAUDRY-LACANTINERIE, *Droit civil. Contrat de Louage*, nos 20 et suivants ; GUILLOUARD, *Louage*, t. I, n° 165 ; MUTEAU, *De la Responsabilité civile*, p. 204 ; HUC, 10, n° 382 ; Cass. civ. 16 avril 1886. S. 1887.1.76, D. 1886.1.220 ; Seine, 7 février 1899. S. 1899.2.146 ; Paix, Paris, 14^e, 10 décembre 1903. S. 1904.2.84.

service du propriétaire que des locataires ; il est au service de l'immeuble.

29. Conséquences de cette idée. — De l'idée que le concierge n'est pas un domestique attaché à la personne du propriétaire découle deux conséquences :

1^o Si le concierge agit en dehors ou au delà de ses fonctions en faveur du propriétaire et pour son compte, un contrat de louages de services particulier interviendra entre eux. Il ne sera pas possible de dire qu'il a fait acte de concierge. La question se pose exactement dans les mêmes termes que lorsqu'il rend des services particuliers aux locataires eux-mêmes.

2^o Domestique attaché à l'immeuble et non à la personne du propriétaire (1), il peut être entendu en justice dans un litige auquel se trouve mêlé le propriétaire (2) et son témoignage ne saurait être récusé (3). L'article 283 du Code de Procédure civile stipule, en effet, que les serviteurs et domestiques pourront être reprochés. Or, le concierge, n'étant pas attaché à la personne du propriétaire, ne saurait être compris dans la domesticité du maître. Le lien de dépendance qui le rattache au propriétaire n'est pas assez étroit pour créer contre son témoignage une présomption de complaisance susceptible de permettre de l'écarter par voie de récusation.

§ 3. — Le concierge est parfois le mandataire du propriétaire.

30. Caractéristiques du contrat de mandat. — Les fonctions du concierge sont extrêmement variées et de nature toute différente les unes des autres.

(1) Les lois des 26 juin 1944 et 21 octobre 1944 sur la représentation en justice de paix, stipulent que tous les employeurs peuvent se faire représenter par une personne exclusivement attachée à leur service personnel ou à leur entreprise.

Il est admis que le concierge peut représenter le propriétaire en justice de paix, non pas parce qu'il est attaché à son service personnel, mais parce qu'il est exclusivement sous ses ordres. Il s'agit là d'une interprétation large du mot « entreprise ». V. Maurice PRÉVOST, *G. P.* 1942.1. Doct., p. 15.

(2) Paris, 13-5-1931, *Gaz. Trib.*, 12/13-7-1931.

(3) Il en est ainsi, en matière civile. En matière pénale, la question ne se pose pas, car les domestiques attachés à la personne peuvent être entendus comme témoins devant les tribunaux répressifs (Cr. 4 novembre 1893, D. 96.1.473).

Il est à noter d'ailleurs que l'article 283 est énonciatif et que des personnes non mentionnées pourraient être reprochées dans des cas d'espèces.

Lorsqu'il présente les quittances aux locataires, il agit en tant que caissier. Lorsqu'il effectue des travaux d'entretien, c'est un homme de peine. En tant qu'il exerce la garde et la surveillance de l'immeuble, c'est un portier. Les deux fonctions d'homme de peine et de portier sont si distinctes que, dans certains pays, elles ne se trouvent pas réunies.

Pour l'exécution de toutes ces tâches, le concierge agit à la place du propriétaire, parfois en son nom. Nous avons même dit que sa mission tendait essentiellement à permettre à ce dernier d'exécuter ses obligations contractuelles vis-à-vis des locataires.

Mais, tant qu'il se borne à accomplir des actes matériels, le concierge est un préposé, et non un mandataire. C'est, dit la jurisprudence, « un préposé que le propriétaire se substitue pour l'exécution du bail. »

Il serait inexact de prétendre que l'ensemble des fonctions du concierge se résume en un vaste mandat salarié. Il y a mandat, en effet, lorsqu'une personne est chargée par une autre et accepte de faire au nom de celle-ci un ou plusieurs actes juridiques (1). Pour qu'il y ait mandat, il faut donc que le contrat ait pour objet un acte juridique, et non un acte matériel.

31. Le mandat salarié. — Lorsque le mandataire est en même temps un préposé du mandant, il y a mandat salarié. Rien ne s'oppose, en effet à ce qu'un employé reçoive un mandat émanant de son employeur (2). L'application en est fréquente pour les employés supérieurs, tels que les directeurs d'industrie, qui ont reçu délégation de la signature sociale et le pouvoir d'engager la société.

Mais il pourra en être de même pour les employés subalternes, par exemple les domestiques qui ont reçu mandat tacite d'effectuer les achats courants d'alimentation pour le compte de leur maître.

Il convient, dans tous les cas, de distinguer les deux situations qui se trouvent réunies sur la même tête, celle de préposé et celle de mandataire et, parmi les actes passés, de faire le dé-

(1) AUBRY et RAU, t. 6, p. 634, § 410 ; GUILLOUARD, *Traité des contrats aléatoires et du mandat*, p. 332, n° 8 ; BAUDRY-LAGANTINERIE et WAHL, *Des contrats aléatoires et du mandat*, n° 369.

(2) Cass. civ. 24 juillet 1900. D. 1905.1.261 ; S. 1901.1.9, et la note de M. TISSIER.

partage entre ceux qui sont faits en l'une et l'autre qualité.

Il peut être parfois délicat de faire la distinction. C'est ainsi que le concierge chargé de recevoir un paiement peut agir, selon les cas en tant que préposé et en tant que mandataire. Il ne pourra donner quittance personnellement qu'en tant que mandataire. Si la quittance est signée du propriétaire, c'est que le concierge est simplement préposé. Un chapitre ultérieur sera consacré à l'étude de la délimitation des pouvoirs du concierge en qualité de mandataire.

32. Mandats exprès et mandats tacites. — Dans les mandats que le concierge peut recevoir du propriétaire, il convient de distinguer ceux qui sont donnés expressément et ceux qui le sont seulement tacitement. C'est une règle générale que la volonté du mandant n'a pas à être exprimée lorsqu'elle résulte d'une façon certaine et non équivoque des conditions mêmes dans lesquelles le mandataire est appelé à agir.

C'est ainsi que le domestique qui effectue les achats courants a reçu mandat tacite à cet effet. Le clerc d'un officier ministériel a reçu le même mandat pour donner quittance des paiements. De même, le concierge devra être considéré comme ayant reçu mandat du propriétaire pour les achats nécessités par l'entretien et qui ont un certain caractère de périodicité.

Même lorsque son intervention aura un caractère exceptionnel, elle pourra néanmoins s'exercer en vertu du mandat tacite, lorsqu'elle est la conséquence de l'une des obligations du concierge. C'est ainsi que celui-ci a l'obligation de garder l'immeuble et devra faire appel à un entrepreneur si une partie de l'immeuble — une cheminée, par exemple — menaçait de s'effondrer.

Il s'agit-là d'un mandat, et non d'une gestion d'affaires, du moment que le concierge ne sort pas de l'objet de ses fonctions (1).

(1) La théorie de la gestion d'affaires ne serait, peut-être pas, du reste, d'une utilité aussi pratique que celle du mandat. En effet, la jurisprudence a tendance à dire que le silence du maître ne suffit pas, il faut y ajouter la connaissance de la gestion, qui donne à son silence l'autorité nécessaire.

L'article 1372 stipule cependant : « Lorsque volontairement on gère l'affaire d'autrui, soit que le propriétaire connaisse la gestion, soit qu'il l'ignore, celui qui gère contracte l'engagement tacite de continuer la gestion qu'il a commencée, et de l'achever jusqu'à ce que le propriétaire soit en état d'y pourvoir lui-même ». Mais on interprète cet article en ce sens : il peut y avoir gestion d'affaires commencée sans que le maître le sache, mais ce qui est vrai au début de la gestion ne le serait plus en cours de gestion, le silence du maître n'est démonstratif qu'à partir du moment où il a eu connaissance de la gestion celle-ci se poursuivant sans qu'il élève de protestation.

En résumé, il y a mandat tacite toutes les fois que le concierge se trouve amené, dans l'exercice normal de ses attributions, et en exécution du contrat de conciergerie, à accomplir pour le compte du propriétaire des actes juridiques.

Si ces actes dépassaient les limites du contrat, un mandat exprès serait nécessaire. En l'absence de ce mandat, il serait alors possible de faire intervenir la notion de gestion d'affaires.

Enfin, si le concierge peut être le mandataire du propriétaire, il n'est jamais, en principe le mandataire des locataires, sauf convention spéciale. Si le concierge pénètre dans un appartement où une inondation s'est produite en l'absence du locataire, il n'agit pas en vertu d'un mandat tacite de ce dernier, ni comme son gérant d'affaires, mais il reste dans sa mission de garde et de surveillance.

CHAPITRE II

FORMATION, EFFETS ET RÉSILIATION DU CONTRAT DE CONCIERGERIE

33. *Position du problème.* — Nous connaissons maintenant la nature juridique du contrat de conciergerie. Il nous faut, en outre, étudier la vie juridique de ce contrat et les obligations qui en découlent directement. Il ne s'agit donc, pour le moment, que de l'analyse du contrat lui-même et de ses effets. Les obligations du propriétaire et les droits sociaux du concierge qui sont la conséquence de l'application d'un régime légal particulier feront l'objet du chapitre suivant.

Nous étudierons donc successivement :

1^o La formation du contrat.

2^o Les effets de ce contrat.

3^o Sa résiliation.

34. *Législation applicable.* — Le contrat de conciergerie est, par sa nature, ce que le Code civil, article 1780, appelle un contrat de louage de services, ou encore, pour employer la terminologie moderne, un contrat de travail.

Nous aurons donc, en premier lieu, à appliquer les principes généraux du droit des contrats et, en particulier les dispositions de l'article 1780 du Code civil.

Il nous faudra, également, faire application de la législation du travail. Toutefois, celle-ci n'est pas applicable en bloc au contrat de conciergerie. Le Code du Travail a été rédigé, avant tout, pour les ouvriers et employés du commerce et de l'industrie. Les « gens de service », surtout s'ils sont employés par des non-commerçants, ne sont soumis qu'à certaines de ses dispositions.

Il y a lieu, d'ailleurs, de noter que le concierge n'est pas assimilable, en tous points, aux gens de service et domestiques.

Nous avons souligné, déjà, qu'il n'était pas un domestique attaché à la personne. Un autre aspect va le distinguer du domestique proprement dit, c'est son caractère de stabilité, que ne confère pas le contrat de domesticité, du fait que le concierge est logé, non pas chez et avec le propriétaire, mais dans un local séparé, et, le plus souvent, dans ses meubles. On doit donc admettre, *a priori*, que les parties ont entendu prendre des engagements durables (1), la rupture du contrat de conciergerie ayant, pour le concierge, des conséquences plus graves que la résiliation d'un contrat de travail ordinaire, puisque, à la question « débauchage », s'ajoutera le problème du logement.

C'est dans cet esprit qu'il faudra appliquer en cette matière la législation générale, soit du droit civil, soit du droit du travail.

Enfin, des lois spéciales, à vrai dire peu nombreuses, et de promulgation récente, sont intervenues relativement au contrat de conciergerie. Dans ce chapitre, nous aurons à étudier les dispositions de la loi du 13 janvier 1939, « relative à la situation, au regard de la législation du travail, des concierges d'immeubles à usage d'habitation ».

SECTION I. — Formation du contrat de conciergerie.

35. Règles de forme. — Aucune règle de forme n'est applicable au contrat de conciergerie. Contrat consensuel, le contrat de conciergerie est valablement formé par le simple échange de consentement des parties (2).

(1) Constatons qu'en fait les concierges conservent longtemps leurs fonctions, en moyenne 10 à 20 ans alors qu'il n'en est pas ainsi des domestiques.

(2) Le contrat intervient entre propriétaire et concierge. Aucune autre personne, sauf le gérant comme mandataire du propriétaire n'a normalement à intervenir. En particulier, est illicite la pratique qui consiste pour le concierge sortant à exiger une certaine somme de son successeur, la loge se « transmettant moyennant finances comme le cabinet d'un médecin » (V. *Paris-Midi*, 22 août 1943).

Le jugement qui condamne les anciens concierges à rembourser à leur successeur une somme que celui-ci leur avait indûment versée, est légalement justifié par la constatation que ce versement « n'a été effectué que sur demande expresse » et sur leur affirmation « que tel était l'usage lorsqu'un concierge succédait à un autre » et encore « qu'une telle exigence ne saurait être tolérée, un concierge ne pouvant disposer d'une loge qui appartient au seul propriétaire ». Par cette double affirmation dont les termes sont indivisiblement liés, les juges déclarent, en effet, implicitement, mais d'une façon certaine, que la somme litigieuse a été versée par erreur et que le paiement a été fait sans cause (Cass. civ. 4.5.1939. *G. P.* 18.8.1939).

C'est ce principe que traduit le Code du Travail, lorsqu'il dit (Liv. I, art. 19) : « Le contrat de travail... est soumis aux règles du droit commun et peut être constaté dans les formes qu'il convient aux parties contractantes d'adopter. »

Le contrat de conciergerie peut donc être verbal ou écrit. Il est souvent verbal. Cependant, l'habitude semble se développer de le constater par écrit. Il est souhaitable que cette pratique se généralise, étant donné la complexité des fonctions et obligations du concierge.

Lorsqu'un écrit est passé, cet acte est-il soumis à la formalité du double, édictée par l'article 1325 du Code civil, aux termes duquel « les actes sous-seing privé qui contiennent des conventions synallagmatiques, ne sont valables qu'autant qu'ils ont été faits en autant d'originaux qu'ils y a de parties ayant un intérêt distinct » ?

La jurisprudence écarte cette obligation pour tous les actes sous-seing privé constatant un louage de services, donc, en particulier pour le contrat de conciergerie (1).

Acte sous-seing privé constatant une convention synallagmatique, le contrat de conciergerie doit-il être obligatoirement soumis à la formalité de l'enregistrement et du timbre ?

Le Code du Travail dispense les contrats de travail de ces obligations. Mais la disposition de l'article 19, livre 1^{er}, n'exempte que le « contrat de louage d'ouvrage entre les chefs ou directeurs des établissements industriels et leurs ouvriers ».

En ce qui concerne le contrat de conciergerie, il faut donc répondre par une distinction. Si le contrat n'a pas le caractère commercial pour le propriétaire, ce qui est le cas le plus fréquent, il est indiscutablement soumis au timbre et à l'enregistrement (2).

(1) Cass. civ. 12 novembre 1913. S. 1914.1.245 ; D. H. 1914.289.

(2) Il paraît difficile, en effet, d'interpréter d'une manière extensive les mots « chefs ou directeurs des établissements industriels » toutefois, à l'intérieur d'un établissement, d'autres que les ouvriers *stri to sensu* pourront peut-être invoquer l'article 19, par exemple les ingénieurs, mais ceci ne peut en rien rendre plus favorable la situation du concierge.

La question s'est posée dans les mêmes termes à propos de l'application de la loi du 26 juin 1936 prévoyant les conditions dans lesquelles peuvent intervenir les conventions collectives. En effet, aux termes de l'article 1^{er} de cette loi, le Ministre du Travail provoque la réunion d'une Commission mixte, à la demande d'une organisation syndicale, patronale ou ouvrière, en vue de la conclusion d'une convention collective de travail, ayant pour objet, dit la loi, « de régler les rapports entre employeurs et employés d'une branche d'industrie ou de commerce déterminée pour une Région déterminée ou pour l'ensemble du territoire ». Les concierges et propriétaires peuvent-ils être

Si, au contraire, le propriétaire est un industriel ou un commerçant, agissant en tant que tel, s'il s'agit, par exemple, d'une Compagnie d'Assurances exploitant les immeubles dont elle est propriétaire, l'article précité du Code du Travail s'applique et l'exonération doit être reconnue.

Notons enfin que le contrat de conciergerie peut être prouvé conformément au droit commun (Code civil, art. 1322 et suivants).

36. Conditions de validité du contrat de conciergerie. — Le contrat de conciergerie est soumis aux règles générales de validité des contrats (Code civil, art. 1108 et suivants).

a) Le consentement des parties doit être exempt des trois vices prévus par le Code civil : l'erreur, la violence et le dol.

b) Les parties doivent être capables de s'obliger. Que peut-il arriver si le concierge est un incapable ?

Pour certaines professions industrielles, le Code du Travail interdit l'embauche des mineurs au-dessous d'un certain âge. Aucune limitation de ce genre n'existe en ce qui concerne le concierge. Du point de vue de la législation du travail, rien ne s'oppose donc à ce que le propriétaire engage comme concierge un individu mineur.

Cependant, du point de vue du droit civil, le concierge, s'il est mineur, doit être régulièrement autorisé pour la conclusion du contrat.

D'autre part, le concierge peut être appelé à intervenir comme mandataire. Pourra-t-il le faire valablement s'il est mineur ? On admet que, vis-à-vis des tiers, le mandataire n'a pas besoin d'être capable ; il suffit que celui pour lequel il s'oblige le soit. Cette solution, édictée en termes exprès par l'article 1990 du Code civil en faveur du mineur émancipé, a été étendue par la jurisprudence au mineur non émancipé (1). Toutefois, ce même article stipule que le mandant n'a d'action contre le mandataire mineur que d'après les règles générales relatives aux obligations des mineurs.

Enfin, si la concierge est une femme mariée, elle n'aura plus à

considérés comme entrant dans la catégorie visée par le texte et les termes de ce dernier doivent-ils être interprétés de façon large et extensive ? Nous ne le pensons pas, pour les raisons précédemment indiquées.

(1) Rouen, 27 février 1855. D. 56.2.275 ; AUBRY et RAU, 4^e éd., t. 4, § 411, note 10 ; LAURENT, t. 27, n^o 397 ; GUILLOUARD, 2^e éd., n^o 56.

être autorisée par son époux celui-ci pouvant cependant lui interdire l'exercice de sa profession, cette interdiction devant être fondée sur des motifs graves.

c) Quant à l'objet et à la cause du contrat, ils seront, en principe, toujours licites, si l'immeuble est exclusivement à usage d'habitation.

37. Dispositions légales concernant l'embauchage. — Lors de la conclusion du contrat de conciergerie, le propriétaire est tenu de respecter certaines règles légales. Ces dispositions sont au nombre de trois :

1^o Embauchage des étrangers.

2^o Réintégration des démobilisés.

3^o Interdiction des cumuls d'emplois (1).

38. Embauchage des étrangers. — Le propriétaire ne peut embaucher un étranger que si celui-ci a satisfait à certaines prescriptions obligatoires.

Il est, en effet, interdit à tout employeur d'embaucher un étranger qui n'est pas porteur de la carte d'identité d'étranger délivrée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et portant la mention « travailleur ». D'autre part, l'étranger ne peut être employé dans une catégorie professionnelle, une profession ou un département autres que ceux mentionnés sur cette carte (2).

La carte d'identité est délivrée sur le vu d'un contrat de travail et une mention relative à ce contrat est portée sur la carte. Le propriétaire ne pourra embaucher l'étranger avant l'expiration de ce premier contrat de travail. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable :

— si ce premier contrat a été résilié par autorité de justice ;

— si une année s'est écoulée depuis l'introduction du travailleur ;

— si le travailleur est porteur d'une carte de présentation

(1) D'autre part, une loi du 15 juillet 1942 réprime les offres d'emploi de caractère anti-familial, assorties, en particulier, de conditions relatives à l'absence d'enfants. Cette loi doit, en principe, s'appliquer au concierge.

Il est à noter cependant, que l'exiguïté des locaux peut être un motif légitime pour le propriétaire d'écarter la candidature d'un concierge ayant des enfants.

(2) Toutefois, une loi récente (d. 14 mai 1938, a. 8, 1^o et 2^o) permet l'obtention d'une carte à objet plus étendu (exercice d'une profession déterminée sur l'ensemble du territoire métropolitain ou exercice d'une profession quelconque sur l'ensemble du territoire).

délivrée par un office public de placement après enquête auprès du précédent employeur dont les droits vis-à-vis du travailleur et du nouvel employeur sont réservés.

39. Réintégration des démobilisés. — Le propriétaire doit obligatoirement réintégrer le concierge démobilisé dans son emploi. Il s'agit là aussi d'une disposition générale, applicable à tout employeur (Décret du 21 avril 1939, modifié et complété par la loi du 30 juin 1941).

Toutefois, cette réintégration n'est obligatoire que si elle est possible, la preuve de l'impossibilité incombant à l'employeur. En ce qui concerne le concierge, le seul cas à envisager est celui de maladies, blessures ou infirmités ayant modifié l'aptitude du démobilisé à son emploi.

A défaut de cette preuve, sans préjudice de l'indemnité de préavis, des dommages-intérêts seront accordés au démobilisé non réintégré, dans les conditions prévues pour la rupture abusive de contrat. Cette indemnité doit correspondre au préjudice subi et ne peut être une source d'enrichissement. Il y a donc lieu de tenir compte, par exemple, du fait que le démobilisé a retrouvé immédiatement un emploi.

40. Interdiction du cumul de fonctions. — Le propriétaire doit respecter les règles légales interdisant le cumul des fonctions publiques et des emplois privés (Décret-loi du 4 avril 1934, décrets du 28 août 1935, décret-loi du 29 octobre 1936, loi du 11 octobre 1940, décret du 22 janvier 1941).

Il résulte de ces nombreuses dispositions que sont prohibés, non seulement le cumul d'une fonction publique et d'un emploi privé, l'expression « fonction publique » étant, d'ailleurs, entendue dans son sens le plus large, mais également le cumul de fonctions privées au delà de la durée légale du travail. Cette réglementation est d'ailleurs difficilement applicable au concierge, étant donné, d'une part, le fait que celui-ci ne peut pas quitter sa loge, ce qui lui enlève la possibilité d'effectuer un travail à l'extérieur, — à moins qu'il ne se substitue quelqu'un, par exemple son époux, dans ses fonctions de concierge — d'autre part, le fait qu'il est impossible de déterminer le temps de travail du concierge, ses fonctions étant essentiellement permanentes.

41. Respect des obligations antérieures. — Le propriétaire doit s'assurer que la personne qu'il désire engager n'est pas déjà

liée par un contrat de travail. La responsabilité solidaire du nouvel employeur et du salarié peut, en effet, se trouver engagée à l'égard du précédent employeur en cas de rupture abusive du premier contrat de travail, dans les cas suivants :

- a) Intervention dans le débauchage.
- b) Embauchage d'une personne que le nouvel employeur savait liée par un contrat de travail.
- c) Fait de continuer à occuper cette personne après la révélation de ses engagements en cours.

La responsabilité du nouvel employeur disparaît si le contrat primitif était venu à expiration au moment où il en a eu connaissance ou si le délai de préavis en usage était écoulé.

Pratiquement, pour dégager sa responsabilité sur ce point, le propriétaire devra donc demander à la personne qu'il veut engager son dernier certificat de travail.

SECTION II. — Effets du contrat de conciergerie.

42. Obligations réciproques. — Comme tout contrat synallagmatique, le contrat de conciergerie aura pour effet de créer des obligations corrélatives à la charge de chacune des parties.

Les obligations du concierge se résument en celle d'accomplir ponctuellement et personnellement les fonctions de sa charge, telle que nous les définirons dans notre deuxième partie.

Les obligations du propriétaire consistent à payer régulièrement au concierge le salaire convenu et les accessoires de ce salaire.

43. Les gages du concierge. — Le salaire principal consiste en une somme d'argent, dont le montant varie suivant l'importance de l'immeuble et des services particuliers rendus par le concierge.

Parfois, dans les immeubles peu importants, où le nombre des locataires est minime, le concierge ne touche pas de gages, et est simplement rémunéré par des avantages en nature. Une telle pratique ne paraît pas juridiquement critiquable (1). Certaines décisions sont cependant en sens contraire.

(1) Un accord sur le salaire, même léonin, fait la loi des parties, sauf s'il cache une absence de rémunération, révélée par un taux de salaire non sérieux (principe établi à propos de tous contrats et affirmé maintes fois par la jurisprudence à propos de la vente).

Le paiement des gages est généralement trimestriel et a lieu lorsque le concierge remet au propriétaire le montant des loyers qu'il a encaissés.

Les dispositions du Code du Travail relatives au mode de paiement du salaire (Livre I^{er}, titre III, chap. 2, section 1^{re}), ont été déclarées applicables aux gages du concierge par la loi du 13 janvier 1939.

Le salaire doit donc être payé en monnaie métallique ou fiduciaire ayant cours légal, nonobstant toute stipulation contraire à peine de nullité (1).

D'autre part le propriétaire doit remettre au concierge un bulletin de paye « indiquant le nom et la qualification professionnelle de l'ayant droit et faisant ressortir le montant de la rémunération brute gagnée par celui-ci et, s'il y a lieu, la nature et le montant des diverses déductions opérées sur cette rémunération brute, ainsi que le montant de la rémunération nette » (2).

Le privilège dont est assortie la créance de salaire, est celui de l'article 2101, 4^o du Code civil.

La prescription est celle de 5 ans prévue par l'article 2277 du Code civil (3).

44. Gratifications ou étrennes du propriétaire. — Le contrat de conciergerie peut également prévoir, en sus des gages normaux, des gratifications ou des étrennes. Si le droit du concierge aux étrennes du propriétaire résulte d'un engagement écrit, les

(1) La loi du 1^{er} février 1943 modifiant la loi du 22 octobre 1940, qui prévoit le paiement par chèque barré ou virement lorsque la somme à verser est supérieure à 5.000 fr., s'appliquera toutefois au concierge, s'il y a lieu, comme à tous autres employés, car elle est d'ordre public. D'autre part, les dispositions précitées du Code du Travail prévoient une périodicité de paiement des salaires de 15 jours ou un mois suivant qu'il s'agit d'ouvriers ou d'employés. Pour l'application de ce texte, faut-il classer les concierges dans l'une ou l'autre de ces catégories? Il semble que non, en tous cas l'usage du paiement trimestriel est très répandu.

(2) L'utilité du bulletin de paye sera de prouver en particulier devant le conseil des prud'hommes, le montant du salaire perçu.

Toutefois, la délivrance du bulletin de paye n'aura pas ici le même intérêt qu'en ce qui concerne les ouvriers et employés. D'une part, en effet, les concierges, étant donné la modicité de leurs gages, n'auront pas à subir la retenue pour l'impôt cédulaire. D'autre part, en ce qui concerne les assurances sociales, le bulletin de paye n'est pas le seul mode de preuve des versements, puisque, pour les domestiques et gens de maison, le régime des feuillets trimestriels est toujours en vigueur.

(3) Cependant, la prescription sera de six mois lorsque le concierge sera payé au mois, car il est jugé que les dispositions de l'article 2271 du Code civil relatives aux ouvriers et gens de travail sont applicables aux gages des gens de services lorsqu'ils sont payés au mois (Civ. 4 juin 1883. D. 89.1.344 ; Req. 2 février 1925. S. 1925.1.56 ; Civ. 27 octobre 1924. S. 1924.1.366).

étrennes sont dues au même titre que les gages eux-mêmes (1). Dans le cas contraire, elles sont entièrement facultatives de la part du propriétaire (2).

45. Avantages en nature. — Indépendamment des rémunérations en argent, le contrat de conciergerie prévoit normalement des avantages en nature.

Le principal de ces avantages est le logement gratuit. La loge du concierge doit être envisagée, non seulement comme l'instrument de travail permettant l'exécution des obligations contractuelles, mais également comme un supplément de salaire.

Occupant contractuel de la loge, le concierge ne peut, en aucun cas, être assimilé à un locataire (3). Il en sera de même pour un local d'habitation mis, comme la loge elle-même, à la disposition du concierge à titre de supplément de salaire. Un jugement a refusé au concierge la prorogation qu'il sollicitait relativement à ce local (4). Pour la même raison, le concierge, n'étant pas lui-

(1) Les étrennes correspondent à l'année écoulée. En conséquence, si le contrat commence en cours d'année, les étrennes ne sont payées qu'au prorata du temps de présence. Encore faut-il que le concierge soit présent au premier janvier pour avoir droit à des étrennes du propriétaire.

(2) Elles sont d'usage de la part du propriétaire ; à titre indicatif, mentionnons qu'elles varient suivant l'importance de l'immeuble, généralement de 100 ou 150 fr. à 1.000 fr.

(3) Conséquence de cette idée, les meubles du concierge ne sont pas le gage du propriétaire, qui ne peut pratiquer sur eux de saisie-gagerie, notamment pour indemnité d'occupation ou par suite de détérioration.

Le principe que le concierge n'est pas un locataire implique un certain nombre d'autres conséquences ; notamment celles-ci que les articles 1731 et 1733 du Code civil ne sont pas applicables.

Aux termes de l'article 1731 : « S'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives et doit le rendre tels, sauf preuve contraire ». Par contre, lorsqu'il n'a pas été fait d'état des lieux, à l'entrée d'un concierge dans sa loge, le propriétaire demandeur en réparation aura la charge de prouver les réparations imputables au concierge. Il n'y a pas alors en sa faveur de présomption qu'il a fourni la loge en bon état.

De même, aux termes de l'article 1733, le locataire est présumé responsable en cas d'incendie. Cette présomption ne jouera pas à l'encontre du concierge.

(4) Le concierge s'est vu refuser la prorogation de loyer /d'un local du premier étage au-dessus de la loge, dont il était locataire, le louage de service ayant été considéré comme étant la base de l'habitation (Cass. 23 décembre 1929).

La solution ne fait pas de doute lorsque le local indépendant de la loge est mis gratuitement à la disposition du concierge. Il peut en être autrement si un loyer est dû pour la jouissance de ce local, en particulier s'il s'agit d'un local à usage commercial. Il faudra alors se demander laquelle des deux qualités de concierge ou de commerçant l'emportera sur l'autre. Dans certains cas, il faut admettre, à notre sens, qu'on est en présence d'un commerçant exerçant accessoirement la fonction de concierge et étant, par conséquent locataire du local commercial. Dans d'autres cas, la qualité de concierge l'emportera et le local sera un accessoire de la loge.

Toutefois, une objection vient à l'esprit. La loi du 13 juillet 1933 sur la pro-

même locataire, ne peut donner ce local à bail, et la personne qu'il se substituerait ainsi n'ayant aucun titre, ne pourrait prétendre au bénéfice de la prorogation (1).

N'ayant pas à payer le prix de la loge, accessoire du contrat de travail, le concierge n'a pas non plus à payer la contribution mobilière pour ce logement, qui n'est pas considéré, du point de vue fiscal, comme l'habitation personnelle (2).

D'autres avantages en nature — éclairage, chauffage, etc... — peuvent être stipulés au contrat de conciergerie.

46. Rétributions des locataires. — Indépendamment des rémunérations, en argent ou en nature, attribuées par le propriétaire lui-même, nous avons vu que le concierge recevait également certaines rétributions des locataires : pourboires, étrennes, deniers à Dieu.

Ces rétributions ont ceci de commun qu'elles sont versées par les bénéficiaires des services du concierge qui ne sont pas parties au contrat de conciergerie. Elles doivent cependant être assimilées aux salaires, comme le sont tous les pourboires, en usage, par exemple, dans l'industrie de l'hôtellerie et autres entreprises analogues.

C'est l'ensemble des différentes rémunérations énumérées ci-dessus qui constitue le salaire du concierge. Pour obtenir le salaire global, il conviendra donc de tenir compte de ces divers éléments.

priété commerciale est d'ordre public ; en conséquence, il ne dépend pas des parties d'en éluder les effets. Notamment, le locataire titulaire d'une location verbale doit bénéficier de la propriété commerciale au bout d'une période de six ans. Nous estimons, cependant, que la loi susvisée ne saurait s'appliquer en présence d'un louage de choses qui n'a été consenti à quelqu'un par le propriétaire qu'en raison de ses fonctions de concierge, ceci résultant de la disposition des lieux et du peu d'importance de la chose louée.

(1) Il a été jugé sous l'empire de la loi du 2 août 1924, art. 1^{er}, qu'un concierge qui détient un local à titre de supplément de salaire, ne peut le louer régulièrement à un tiers, puisqu'il n'est pas locataire (Commission supérieure de cassation, 12 mars 1925, *Revue des Loyers*, 1925, p. 408).

(2) Du point de vue fiscal, une autre conséquence de cette idée se rencontre en matière d'enregistrement :

Le droit de mutation de jouissance est exigible si le locataire occupe gratuitement l'appartement en échange de services déterminés rendus aux propriétaires.

Mais le logement attribué au concierge forme une partie de la rémunération qui lui est attribuée ; il est admis qu'il n'est dû aucun droit à raison de cette concession. *J. Enr.*, n° 19013-1 ; *GARNIER, Rép. pers.*, n° 3361-13.

Par contre les pourboires reçus de la clientèle et les prestations en nature fournies par un patron peuvent rendre un employé passible de l'impôt sur les traitements et salaires (Conseil d'Etat 19.2.32, *G. P.* 1932.1.768, *S.* 1933.3.33).

N'entreront pas, toutefois, dans le salaire de base, les sommes reçues par la concierge pour des travaux effectués en dehors de ses attributions, en qualité de femme de ménage, par exemple.

SECTION III. — La résiliation du contrat de conciergerie.

47. Les différentes causes de résiliation. — Le contrat de conciergerie prend fin par consentement mutuel, par l'arrivée du terme s'il s'agit d'un contrat à durée déterminée, par la mort du concierge, par la volonté de l'une des parties si le contrat est à durée indéterminée :

1^o Contrat consensuel, formé par simple échange de consentements, le contrat de conciergerie prend fin par le « mutus dissensus ». C'est l'application d'un principe très général de droit, sur l'interprétation duquel il n'y a pas lieu d'insister ici.

2^o Si le contrat a été conclu pour une durée déterminée, il prendra fin par l'arrivée du terme. Cette règle n'appelle pas, elle non plus, d'explications particulières.

3^o Le contrat de conciergerie est « intuitu personae » pour le propriétaire, qui a entendu traiter avec un individu déterminé, présentant certaines qualités et certaines aptitudes. La mort du concierge mettra donc fin au contrat (1).

Par contre, le décès du propriétaire sera sans influence sur le contrat de conciergerie. C'est en effet, un principe général de législation du travail, que les contrats de louage de services ne sont pas rompus par le décès de l'employeur, mais continuent avec les héritiers ou successeurs de ce dernier (2).

4^o Si le contrat a été conclu sans détermination de durée, ce qui se produit le plus souvent, le contrat peut être rompu par la volonté unilatérale de l'une quelconque des parties.

Nous devons consacrer de plus longs développements à cette notion, dont l'application peut soulever quelques difficultés. Nous étudierons successivement les conditions et les effets de la résiliation unilatérale.

(1) Si c'est un ménage qui est engagé, le décès de l'un des époux met fin au contrat, qui est indivisible, même si les attributions de chacun y sont définies de manière distincte.

(2) Code du Travail, art. 23, § 7, t. I, liv. I.

§ 1. — Les conditions de la résiliation unilatérale.

48. Comparaison de la situation du concierge avec celle du gérant. — La faculté de rupture unilatérale du contrat est soumise à certaines conditions. En ce qui concerne la révocation, le concierge a, en effet, des droits, et il a plus de droits que le gérant de l'immeuble. Celui-ci, étant exclusivement un mandataire, est révocable « ad nutum », et ainsi, non seulement le propriétaire n'a pas à invoquer de motif à sa décision, qui peut s'inspirer uniquement de son bon plaisir (1), mais encore il n'a pas à respecter un certain temps de préavis ; la révocation prend effet immédiatement.

La situation du concierge n'est analogue à celle du gérant que lorsqu'il agit en tant que mandataire ; son mandat peut être révoqué dans les mêmes conditions que celui du gérant.

Le concierge en tant que préposé, ne peut être révoqué pour tout motif, et la rupture du contrat peut être alors abusive ; le propriétaire doit, en outre, respecter un délai de préavis.

49. A. La rupture abusive du contrat de conciergerie. — La rupture abusive est fondée sur la notion de l'abus du droit. Le propriétaire a le droit de rompre le contrat, mais il ne doit pas abuser de ce droit, c'est-à-dire en user de telle manière que cet usage nuise à autrui, sans lui procurer d'avantage à lui-même.

Il y a deux cas où la rupture pourra être déclarée abusive :

1^o Celui où la révocation n'est pas fondée sur un motif sérieux ou avouable.

2^o Celui où le congédiement intervient à contre-temps.

50. Révocation non motivée. — La révocation doit être légitime. C'est ainsi que la maladie du concierge ne rompt pas de

(1) Sa décision peut cependant donner lieu à dommages-intérêts si elle est abusive. V. en ce qui concerne la révocation du mandat conféré à un architecte ; Triv. civ. Seine, 14.5.1897. *G. T.*, 5.6.97. La solution est la même pour tout mandat.

Il a été jugé cependant que le mandat n'est révocable à tout moment par la seule volonté du mandant que s'il a été donné dans l'intérêt exclusif de celui-ci et s'il est gratuit (Lyon, 17 janvier 1929, *Mon. jud. Lyon*, 13 août 1929).

Dans le même ordre d'idées il a été jugé que le mandat cesse d'être révocable lorsqu'il a été donné dans l'intérêt des 2 parties et est compris dans un ensemble de conventions synallagmatiques (Paris, 21.11.94. *G. T.*, 20.2.95). Sans aller jusque-là, il convient de dire que, si la révocation intervient dans le but de causer un préjudice au mandataire, celui-ci aura droit à une indemnité (voir en ce sens : Paris, 27 décembre 1894, *Mon. Lyon*, 8 mars 95).

plein droit le contrat. Elle ne le rompt que si le propriétaire est dans la nécessité de remplacer le concierge, soit que la maladie soit incurable, soit que, à la suite de sa maladie, le concierge se trouve atteint d'infirmités qui diminuent sa capacité de travail de telle sorte qu'il n'est plus à même d'assurer son service, soit encore que la maladie dure un certain temps.

La solution sera la même si cette infirmité est la conséquence d'un accident du travail.

Il doit être admis, cependant, que le propriétaire commettrait une faute en laissant espérer au concierge qui a interrompu son travail dans ces conditions que le contrat de travail continuera à recevoir son exécution. Mais il faut alors qu'il sache d'ores et déjà qu'il devra le remplacer.

Le motif tiré d'une mauvaise exécution du travail sera admis. L'employeur est seul juge du point de savoir si un employé s'acquitte bien ou mal des fonctions qui lui sont confiées et il n'est pas tenu de prouver l'insuffisance des qualités professionnelles du salarié.

Ne suffit pas à constituer un abus du droit la simple inexactitude des motifs de renvoi allégués, si l'employeur n'a pas agi « de mauvaise foi, avec une coupable légèreté ou dans une intention de nuire » (1).

Le contrat peut être également rompu du fait du propriétaire. Là encore, il appartiendra au juge d'apprécier les motifs de la rupture. Il dira, en particulier, si le défaut de paiement des salaires a causé la rupture du contrat. En principe, le retard dans le paiement des salaires ne suffit pas, à lui seul, à rompre le contrat. Il faudrait supposer un préjudice spécial résultant de l'intention dolosive de l'employeur.

51. Congédiement intervenant à contre-temps. — Une seconde faute du propriétaire constituant un abus du droit, quelque soit, par ailleurs, le motif invoqué, peut être le congédiement intervenant à contre-temps, c'est-à-dire à une époque où il est particulièrement préjudiciable au concierge, par exemple immédiatement avant la période de l'année où il reçoit habituellement les étrennes des locataires.

(1) Le propriétaire peut-il interdire au concierge de faire autre chose, et l'exercice non autorisé d'une activité étrangère à l'emploi de concierge est-il une cause légitime de rupture du contrat de travail ? Il s'agit là d'une question de fait ; il faut, pour être admise, que l'activité considérée soit conciliable avec l'exercice des fonctions.

Le principe est le même que pour le motif allégué ; le seul fait que le congédiement soit préjudiciable en raison de l'époque à laquelle il intervient ne constitue pas une faute du propriétaire. Celui-ci est libre de congédier le concierge à l'époque qui lui convient. Il n'y a faute que s'il y a intention malveillante.

52. Indemnité de rupture abusive. — Dans les deux hypothèses qui précèdent, le concierge pourra se voir attribuer des dommages-intérêts pour rupture abusive de contrat (1). C'est à lui qu'incombera la charge de la preuve, puisqu'il prend la qualité de demandeur. Il devra donc prouver la faute du propriétaire et son intention malveillante. Il devra également justifier de l'existence et de l'importance du préjudice subi du fait de la rupture.

53. B. Le délai-congé. — Le délai-congé est la période qui s'écoule entre le jour où l'une des parties fait connaître à l'autre son intention de résilier le contrat et le jour de la cessation effective des fonctions du salarié.

Le contrat subsiste pendant la durée du préavis qui a seulement pour effet de transformer le contrat à durée indéterminée en contrat à durée déterminée.

Quelle est la durée du délai-congé applicable au contrat de conciergerie ? Jusqu'à une date récente, on répondait que cette durée était, par analogie, la même que pour le personnel domestique, soit huit jours (2). Nous avons exposé plus haut les raisons pour lesquelles le concierge, salarié logé dans ses meubles et avec sa famille, doit avoir une situation plus stable qu'un simple domestique. C'est pourquoi, dès avant l'intervention d'une législation spéciale, on admettait que le Juge des Référés, tenant compte des difficultés de logement et de la situation de famille, pouvait accorder des délais au concierge, sur sa demande, pour quitter les lieux.

(1) Il a été jugé que pourrait être accordé à titre d'indemnité de renvoi une somme correspondant aux étrennes annuelles du concierge congédié à l'époque des étrennes sans qu'une faute sérieuse justifie son congé à cette date (Paix, Paris (17^e), 24 janvier 1912 ; cité par le *Rép. gén. alphabétique de paix*).

(2) Paris, 18 février 1919. *G. T.* 1919.2.143. D'autre part, le délai de congédiement ne saurait être augmenté à raison de cette circonstance que ledit concierge occupe une boutique dans laquelle il exerce une profession (Trib. civ. Seine, 27 novembre 1908. *G. T.* 25.2.1909). Il importe peu que la boutique ait été occupée à titre de locataire par le concierge avant qu'il exerçât les fonctions de concierge, si, au moment où il a été investi de ces fonctions, l'occupation de la boutique lui a été concédée gratuitement, cette occupation devant lui tenir lieu de traitement.

54. *Le délai d'expulsion* (1). — La loi du 13 janvier 1939, dans son article 4, stipule : « Le concierge congédié par l'employeur ne pourra être obligé de quitter son logement avant un délai minimum de trois mois, ou sans le paiement d'une indemnité égale au prix de la location trimestrielle d'un logement équivalent à celui qu'il occupe et des avantages en nature qu'il y reçoit du propriétaire. »

« En cas de faute grave commise par le concierge dans l'exercice de ses fonctions, son renvoi immédiat pourra être ordonné sur la demande de l'employeur, par le juge des référés de la situation de l'immeuble. »

Le délai-congé pour l'occupation du logement dont peut bénéficier le concierge est donc de trois mois (2). En vertu des usages de Paris, le temps de congé est le même pour les locations verbales. Il importe, cependant, de préciser que ce n'est pas en tant que locataire, mais en tant que concierge que ce dernier bénéficie du délai. Le calcul de ce délai ne s'effectue pas de la même manière dans les deux cas.

Pour un locataire, les trois mois (quand, d'après l'usage des lieux, le congé doit être donné à trois mois) se calculent du 1^{er} du terme venant à échéance postérieurement au congé ; il suffit que le congé soit donné la veille de ce jour et, s'il est donné avant, les jours qui précèdent ne peuvent servir à avancer la date d'échéance des trois mois.

Au contraire, pour le concierge, le point de départ des trois mois est le jour où le congé est donné, de sorte que le concierge ne bénéficie jamais de plus de trois mois.

En cas de faute grave du concierge, aucun délai-congé ou préavis n'est dû (3). Mais, le juge, à qui il appartient d'apprécier

(1) V. DÉSARMANTS, *Nouveau statut des concierges*. Ch. des Propriétaires, janvier 1939, p. 12.

(2) En fait, lorsqu'il est saisi, le Juge des Référé, du moins à Paris, accordera au concierge, après l'expiration du délai de trois mois, un délai de grâce pour quitter les lieux. Le délai ainsi accordé sera toutefois moins long que celui qui pourra être accordé à un locataire dont le contrat a pris fin.

(3) Que se passe-t-il lorsque le concierge est engagé à l'essai ?

Un tel mode d'engagement fait échec à la règle du préavis de huit jours. Mais nous ne pensons pas qu'il fasse échec au préavis de trois mois, la loi étant rédigée en termes absolus : le concierge ne peut pas être obligé à démentager avant trois mois.

Certains propriétaires ont pensé tourner la règle des trois mois, au moins pendant la période d'essai, en spécifiant que, pendant cette période, le concierge devrait garder à sa disposition un domicile où il aurait l'obligation de se transporter dans le cas où il serait renoncé à ses services. Cette clause est-elle valable ?

Remarquons que la question se poserait dans les mêmes termes si un con-

le degré de gravité de la faute (1), ne saurait adopter une solution moyenne qui consisterait à réduire le délai-congé en proportion de ce degré de gravité. Le délai-congé doit être admis ou rejeté entièrement.

55. L'indemnité de préavis. — Au lieu de laisser le concierge dans sa loge pendant la durée du délai-congé, le propriétaire peut lui verser une indemnité (2). Cette indemnité, qui remplace le délai-congé de trois mois, est compensatrice de la perte du logement. Elle est donc calculée en fonction du prix de la location trimestrielle d'un logement équivalent et de la valeur de avantages en nature que le concierge reçoit.

Si telle est la seule indemnité que prévoit la loi du 13 janvier 1939, le concierge n'a-t-il pas droit également, comme tout salarié, à une indemnité compensatrice de la perte de salaire ? Il doit en être ainsi, selon nous ; outre l'indemnité spéciale de la loi du 13 janvier 1939, le concierge doit pouvoir prétendre, conformément au droit commun, à une indemnité de préavis égale à huit jours de gages (3). Il a droit aux deux indemnités :

cierge qui aurait un autre logement pouvait être congédié sans que le propriétaire ait à respecter le délai de trois mois.

Dans les deux cas, il s'agit de savoir si un concierge, titulaire d'un logement distinct, peut être obligé à déménager du jour au lendemain. Nous pensons qu'il faut répondre par la négative, la loi ne faisant aucune exception. Certes, il eût été bon que l'hypothèse envisagée ci-dessus ait été prévue par le législateur et ait reçu une solution favorable au propriétaire.

La force majeure fait également échec au préavis. Elle a toutefois un effet plus absolu, puisqu'elle fait aussi bien échec au préavis de trois mois qu'à celui de huit jours.

Un exemple-type du cas de force majeure est fourni par l'expropriation. Le concierge n'étant pas un locataire, ne bénéficiera d'aucune indemnité du chef de l'expropriation et le préavis n'étant pas dû en cas de force majeure, le concierge ne touchera également aucune somme de ce chef.

Il convient d'observer, toutefois, que la seule force majeure qui exonère l'employeur de toute indemnité de préavis est celle qui arrive brusquement ; si, au contraire, l'éventualité de l'événement est connue suffisamment à temps, l'employeur ne sera pas dispensé de respecter le préavis. Généralement, ce sera le cas pour l'expropriation.

(1) Il n'est pas sans intérêt de constater qu'en fait, il n'est pas avantageux d'invoquer la faute lourde pour obtenir la suppression du préavis : en effet, le concierge, attiré en référé, ne manquera pas de contester la faute lourde qui lui est reprochée. Le juge des référés sera alors dans l'obligation de renvoyer au constat de son huissier-audencier, ce qui permettra au concierge de gagner du temps. Il n'est intéressant de prendre cette position que si la faute lourde est déjà judiciairement établie (ex. : si le concierge a été condamné pour vol au préjudice d'un locataire).

(2) En offrant cette indemnité, le propriétaire peut demander l'expulsion en référé. Le versement de l'indemnité remplace le préavis (Trib. civ. Seine, référé, 2 mars 1939. *G. P.* 1939.1.873.).

(3) Suivant l'article 12 de la loi du 26 avril 1924 sur les mutilés de guerre, les pensionnés atteints d'une invalidité physique supérieure à 60 % pourront prétendre à un délai-congé de deux semaines pour les employés payés au

délai-congé pour logement, et préavis afférent au contrat de travail. Un jugement du Tribunal civil de la Seine en date du 10 mars 1943 est en ce sens (1). Si le propriétaire est un commerçant ou un industriel, exploitant en tant que tel un immeuble de rapport, le concierge est assimilé à un employé du commerce et de l'industrie ; le principe est le même, mais la durée du préavis est d'un mois, d'après le jugement précité (2).

Ces indemnités ne se confondent pas avec l'indemnité de congé payé, qui doit être également allouée, s'il y a lieu.

56. Rupture unilatérale par la volonté du concierge. — Il se peut que le concierge, lui-même, mette fin unilatéralement au contrat de conciergerie. Quelle doit être, dans ce cas, la durée du préavis applicable ? Elle est incontestablement de huit jours, conformément au droit commun, ou, exceptionnellement d'un mois, si le concierge est assimilé à un employé du commerce et de l'industrie. En effet, la disposition particulière analysée plus haut a été édictée exclusivement en faveur du concierge, et elle ne s'applique qu'au « concierge congédié par l'employeur ».

D'autre part, c'est une règle certaine de la législation du travail que l'observation du préavis s'impose également aux deux parties. Le concierge qui rompt le contrat doit donc au propriétaire huit jours de services.

Il les devra, d'ailleurs, dans les mêmes conditions si c'est lui qui est congédié et s'expose, dans les deux cas, à payer une indemnité de préavis pour le temps qui reste à courir s'il cesse son service avant l'expiration du délai. Celui-ci est donc, non seulement un droit pour le concierge, mais également une obligation.

§ 2. — Les effets de la rupture du contrat.

57. Les droits et les devoirs du propriétaire. — Le contrat étant résilié, le propriétaire a certains droits et certains devoirs. Il

mois, à moins que les usages ou le contrat ne prévoient une durée supérieure. Ce droit ne cesse qu'en cas de faute « très grave ». La question se pose de savoir si ce texte peut s'appliquer au préavis afférent au contrat de travail du concierge.

(1) Trib. civ. Seine, 10 mars 1943. *G. P.* supp. mai 1943, p. 75 ; Rapp. Trib. civ. Seine (référés), 2 mars 1939. *G. P.* 39.1.873.

(2) Trib. civ. Seine, 10 mars 1943, précité. Cette solution doit d'ailleurs être critiquée. V. *infra*, n° 63, note 6. En réalité, le délai doit être le même pour tous les concierges d'immeubles à usage d'habitation. Ce qui importe, ce n'est pas la qualité du propriétaire, mais les fonctions du concierge et la destination de l'immeuble.

peut exiger le départ du concierge, immédiatement ou après l'expiration du délai de trois mois, suivant qu'il y a eu ou non faute grave, ou suivant qu'il est ou non disposé à payer l'indemnité compensatrice. Il doit, pendant la période du délai-congé, laisser au concierge un minimum de liberté pour lui permettre de chercher une autre place. Il doit, enfin, lui délivrer, sur sa demande, un certificat de travail.

58. A. *L'expulsion du concierge.* — Le propriétaire peut exiger le départ du concierge, à condition que le délai-congé soit expiré ou que l'indemnité compensatrice soit offerte. Si le concierge ne quitte pas les lieux de lui-même (1), le propriétaire peut obtenir son expulsion en référé (2). Le départ des lieux est, en effet, la conséquence normale de la fin du contrat.

Il en est de même pour les locaux que le concierge occupait dans l'immeuble indépendamment de sa loge (3). Aucun congé distinct n'est nécessaire pour faire cesser l'occupation de ces lieux qu'il doit quitter le même jour que la loge.

Le concierge expulsé de sa loge peut-il rester dans la maison à un autre titre, par exemple comme domestique d'un locataire ? Nous pensons que le propriétaire ne peut exiger du locataire le renvoi de l'ancien concierge et lui interdire de le garder à son service personnel, à moins que sa présence dans l'immeuble soit

(1) Il a été jugé que le concierge qui se maintient malgré le congé donné par le propriétaire a droit au salaire s'il remplit ses fonctions (*Journal des juges de paix*, 1931, p. 139), s'il a l'autorisation de se maintenir — délai accordé par le juge des référés, ou par le Parquet ou la Préfecture de Police — il ne commet aucune faute et le propriétaire qui a dû fournir un logement provisoire au nouveau concierge ne serait pas fondé à demander au concierge récalcitrant une indemnité d'occupation (Paix, Paris, 14 août 1931, *La Loi*, 13 octobre 1931). Cette décision ne se justifie pas. En effet, lorsqu'un concierge sollicite des délais pour quitter sa loge, il le fait sous sa responsabilité et la décision lui octroyant ces délais ne préjuge pas du fond du droit. Cela va de soi si elle émane du Préfet, qui n'est qu'une autorité administrative. Cela est encore vrai si la décision a été rendue par le Président du Tribunal statuant en référé, qui statue tous droits saufs. A propos d'un locataire, qui avait obtenu des délais pour quitter les lieux, le principe que nous exposons a été reconnu et le locataire a été jugé en faute, les délais sollicités l'ayant été à ses risques et périls, ce qui ne permettait pas de le décharger de la faute commise (Cass. Req. 18 juin 1934. *G. P.* 1934.2.241). Il est vrai qu'en l'espèce, une décision de justice devenue définitive était intervenue au moment où le locataire sollicitait des délais. Il devrait en être de même, à notre avis, si la décision n'était pas encore intervenue au fond.

(2) Paris, 1^{er} février 1873. D. 76.2.163 ; voir cependant n° 87 et la note sous ce numéro.

(3) Voir *Code pratique des Usages de Paris*, par Emile LE PELLETIER, p. 11.

de nature à troubler la jouissance des autres locataires. Une partie de la jurisprudence est en ce sens (1).

59. B. Deux heures par jour. — En vertu des usages, tout salarié a droit à deux heures de liberté par jour pendant toute la durée du préavis pour chercher un nouvel emploi. Cette règle est applicable au concierge, comme à tous les salariés ayant droit à un préavis (2).

Le remplacement doit être assuré comme en matière de congé payé.

Ce droit cesse dès que le concierge a trouvé un emploi.

Le fait pour le concierge d'utiliser ces deux heures à une autre occupation que la recherche d'un emploi constitue une faute justifiant le renvoi immédiat.

60. C. Certificat de travail. — Le propriétaire doit délivrer au concierge, si ce dernier lui en fait la demande, un certificat de travail conforme aux dispositions de l'article 24 du livre I^{er} du Code du Travail.

Cet article stipule, en effet, que « toute personne qui engage ses services peut, à l'expiration du contrat, exiger de celui à qui elle les a loués, sous peine de dommages-intérêts, un certificat contenant exclusivement la date de son entrée, la date de sa sortie et l'espèce de travail auquel elle a été employée ».

Ce texte, d'une portée très générale, s'applique incontestablement au concierge.

Les mentions qui y sont indiquées sont limitatives et excluent l'indication du motif de la résiliation ou des appréciations élogieuses.

Le certificat de travail est exempt de timbre et d'enregistrement, à condition que les mentions qui y sont portées « ne contiennent ni obligation, ni quittance, ni aucune autre obligation donnant lieu au droit proportionnel ».

(1) Pour le cas où la présence de la concierge cause un trouble, voir : Trib. civ. Seine, 2 août 1877, *G. T.* 1877.1.168 ; Trib. civ. Seine (référé), 5 janvier 1897, *G. P.* 1897.1.163. *Contra* : Trib. civ. Seine, 2 août 1894, *La Loi*, 25 septembre 1898 ; Cf. DEGLOS, *Guide des propriétaires, locataires et fermiers*.

(2) Voir : *Usages locaux de la Ville de Paris, 1840-1898*, p. 14, n° 51 MARCHAL et BILLARD, Imprimeurs-Editeurs, 27, place Dauphine, 1902. La jurisprudence est en ce sens pour tous les domestiques à gages : Paix, Paris, 21 mars 1902, *G. P.* 1902.1.672 ; Trib. civ. Seine, 7 février 1899 ; *La Loi*, 16 février 1899.

CHAPITRE III

L'APPLICATION DES LOIS SOCIALES AU CONTRAT DE CONCIERGERIE

61. *Les droits sociaux du concierge* (1). — Indépendamment des obligations résultant directement du contrat, le propriétaire est tenu d'obligations légales définies par la législation du travail. Celle-ci édicte, en effet, un ensemble de droits et d'obligations qui constituent le statut social des salariés. Dans quelle mesure le concierge d'immeubles à usage d'habitation est-il appelé à bénéficier de ce statut ?

Nous avons vu déjà que la législation du travail, destinée spécialement aux employés et ouvriers du commerce et de l'industrie, ne concerne pas, dans son ensemble, cette catégorie de concierges (2).

(1) Les concierges se sont constitués en syndicat. Il existe un syndicat national des concierges, à Paris, 19, rue du Dragon. Cet organisme publie l'*Echo des concierges*. Pour la région parisienne, il y a un syndicat des concierges à la Bourse du Travail, 3, rue du Château-d'Eau, à Paris.

Du côté patronal, l'Union de la Propriété bâtie de France groupe les Chambres syndicales de Province, Paris, et la Seine étant exclus. Elle a son siège, 23, avenue Mac-Mahon, à Paris. Cette Union publie la *France immobilière*, organe d'information syndicale et une revue juridique spécialisée, la *Jurisprudence immobilière* (publication suspendue depuis mars 1942).

Pour Paris et la Seine, il existe la Chambre syndicale des propriétaires immobiliers de la Ville de Paris, dont le siège social est à Paris, 274, boulevard Saint-Germain. Un Bulletin dit de la *Chambre syndicale des propriétaires*, est publié par elle.

A noter que ces groupements de propriétaires ont pris la forme d'associations de la loi de 1901 et non pas de syndicats de la loi de 1884, cette dernière forme leur étant interdite par la jurisprudence de la Cour de Cassation (Cass. 28 février 1902. D. 1902.2.203) qui applique strictement l'article 3 de la loi de 1884 aux termes duquel les syndicats sont chargés de l'étude et de la défense des intérêts industriels, commerciaux ou agricoles de leurs membres, ce qui revient à dire qu'ils ne peuvent être constitués que par des individus exerçant une profession (*Chambres des propriétaires*, 1936, p. 525. TRUTTIÉ DE VARREUX).

(2) Cf. *supra*, n° 34.

Des lois spéciales sont intervenues pour rendre applicables à ces travailleurs certaines dispositions du Code du Travail (1).

Dans d'autres cas, au contraire, la législation sociale ne leur est pas applicable (2).

62. La loi sur le repos hebdomadaire. — C'est ainsi que la loi sur le repos hebdomadaire n'est pas applicable aux concierges. Seuls en bénéficient les « employés et ouvriers », c'est-à-dire, selon la jurisprudence, « toute personne occupée par un patron à un travail concourant à l'objet de son entreprise industrielle et commerciale » (3). Il faut, dit encore la Cour de cassation, que « le caractère industriel ou commercial des services rendus soit prédominant » (4).

La doctrine administrative est en ce sens. « Toute personne employée à des travaux tels que soins personnels ou besogne domestique n'est pas admise au bénéfice de la loi. C'est ainsi que le concierge d'un établissement industriel est soumis à la loi, tandis que le concierge d'une maison particulière échappe à ses dispositions » (5).

Le caractère permanent des fonctions du concierge ne suffirait pas à justifier ces décisions, car le remplacement est toujours possible (6) et nous verrons que le concierge bénéficie, par ailleurs, des congés payés.

(1) Pour les dispositions relatives aux salaires, voir n° 43. De même sont applicables les dispositions du livre 1^{er}, titre II, chapitre 5, relatives aux cautionnements. Ceci n'est pas sans intérêt pratique, car il arrive parfois que des contrats stipulent le versement d'un cautionnement par le concierge à son entrée dans les lieux pour répondre des dégradations qu'il commettrait. Pratiquement, quand il en est ainsi, il est nécessaire de dresser un état des lieux à l'entrée du concierge. V. n° 45, note 4.

(2) Depuis un certain temps déjà, une législation spéciale est à l'étude. Le législateur avait l'ambition de donner à la corporation son statut. Il a rencontré un certain nombre de difficultés et il semble bien que le projet primitif soit abandonné. Actuellement, le but visé est plus limité et paraît consister seulement dans le règlement de la question du salaire et des avantages en nature. Les immeubles seraient divisés en six ou huit catégories. Pour chaque catégorie serait fixé un salaire de base d'après l'importance des loyers encaissés et la qualité de l'immeuble (confort assuré : tapis, ascenseurs, etc.).

La question de l'ouverture automatique de la porte avait été également envisagée, mais ne paraît pas avoir été retenue (V. *infra*, n° 168, note 1).

(3) Cass. crim. 7 mars 1907. S. 1907.1.64.

(4) Cass. crim. 3 décembre 1914. S. 1917.1.151.

(5) Circulaire du Ministre du Commerce du 3 septembre 1906 (*B. O. T.*, 06.945). Il en est ainsi, à notre sens, même si le propriétaire de l'immeuble à usage d'habitation est un industriel ou un commerçant. Ce n'est pas la qualité du propriétaire qui importe, mais l'usage de l'immeuble et la nature des services rendus.

(6) Facile, cependant, pour un concierge d'usine, car l'entreprise dispose

63. Allocation supplémentaire aux salariés. — C'est ainsi encore que la loi du 23 mai 1941 (1), portant attribution d'une allocation supplémentaire aux salariés, est applicable, selon l'article 1^{er} de ladite loi, « aux salariés des entreprises industrielles et commerciales, des professions libérales, des offices ministériels, des syndicats professionnels, des sociétés et associations de quelque nature que ce soit ».

Il résulte de ce texte que l'allocation n'est pas due si le propriétaire est un particulier. Si, au contraire, le propriétaire est une société, civile ou commerciale — Société immobilière ou Compagnie d'Assurances —, le concierge aura droit à l'allocation (2).

Pour ce dernier, d'ailleurs, le montant de l'allocation sera réduit, car, à son plein tarif, elle serait hors de proportion avec la rémunération en espèces touchée par l'intéressé. Selon les circulaires ministérielles (3), le montant de l'allocation est calculé, dans ce cas, en fonction du rapport entre la rémunération totale, y compris les avantages en nature évalués comme en matière d'assurances sociales, et le salaire moyen départemental.

64. Autres lois sociales inapplicables au concierge. — Il n'y aurait nullement impossibilité d'appliquer les lois qui précèdent aux concierges des immeubles à usage d'habitation et le législateur aurait pu en décider autrement.

Dans les cas où il s'agit de lois dont l'application n'est pas conciliable avec les obligations du concierge et les conditions de l'exercice de sa profession, ces dispositions seront naturellement

d'un personnel auquel elle peut éventuellement faire appel, il serait plus difficile pour un propriétaire qui n'emploie qu'une seule personne.

(1) *J. O.*, 12 juin 1941.

(2) Le concierge d'immeuble de rapport sera alors dans la même situation que le concierge d'usine. C'est une exception. Les différences, au contraire, sont nombreuses ; ainsi, en matière d'accident du travail, le concierge d'usine qui est un employé du commerce et de l'industrie est soumis à la loi de 1898, le concierge d'immeuble de rapport à la loi de 1923 ; les bases de calcul ne sont pas toujours les mêmes (voir, sous le n° 73, la note 1) ; pour la compétence matière, l'article 634, § 1^{er} du Code de Commerce et la loi du 3 juillet 1919 et du 25 décembre 1932 s'appliquent dans les rapports entre le concierge d'usine et son patron ; lorsque le différend est supérieur à 2.000 fr. le demandeur peut saisir le tribunal de Commerce ou le Conseil des Prud'hommes, à son choix ; on estime même généralement que lorsque l'employé est demandeur il peut opter également pour la juridiction civile (V. LACOUR, *Précis de Droit commercial*, Dalloz, n° 119). Ces textes ne s'appliquent pas au concierge d'immeuble de rapport et l'option n'existe pas.

(3) Circulaire du Secrétaire d'Etat au Travail du 6 février 1942. Voir également sa circulaire du 10 juillet 1941 et O. MOREAU-NÉRET, *Le contrôle des prix en France*, p. 380.

écartées. Il en sera ainsi des dispositions législatives concernant la durée du travail et la rémunération des heures supplémentaires, la protection des travailleurs, par voie de mesures préventives, contre les accidents du travail et les maladies professionnelles, la question de la responsabilité demeurant entière.

65. Dispositions applicables. Plan. — Seront, au contraire, applicables, les dispositions ci-après, dont l'étude fera l'objet de ce chapitre :

1^o Responsabilité de l'employeur pour la réparation des accidents du travail.

2^o Protection de la famille (Allocations familiales, repos des femmes en couches).

3^o Assurances sociales.

4^o Congés payés.

5^o Juridiction du travail (compétence des Conseils de Prud'hommes).

SECTION I. — Les accidents du travail.

66. La législation sur les accidents du travail. — La loi fondamentale sur les accidents du travail, du 9 avril 1898, [modifiée par la loi du 1^{er} juillet 1938 (1), et les lois subséquentes, notamment celles du 12 avril 1906 et du 20 décembre 1922, ont été rendues applicables par la loi du 2 août 1923 « aux domestiques, gens de maison, serviteurs à gages, concierges et salariés du même genre à un titre quelconque, attachés ou non à la personne ». Ce texte, conçu en termes généraux, s'applique aux concierges des maisons de rapport.

S'applique également aux concierges, la loi du 24 octobre 1940, modifiée et complétée par la loi du 12 juillet 1941, relative « à la réparation des accidents du travail résultant de faits de guerre ». Celle-ci stipule, en effet, dans son article 1^{er}, que « la réparation des accidents du travail résultant directement de faits de guerre étrangère survenus depuis le 3 septembre 1939,

(1) A vrai dire, la loi du 1^{er} juillet 1938, en étendant le champ d'application de la loi de 1898 à tout accident survenu à l'occasion d'un louage de services, rend en partie inutile la loi du 2 août 1923, et ce en tant que cette dernière étendait déjà la législation des accidents du travail aux domestiques, gens de maison, concierges, etc. (V. ROUAST et DURAND, *Précis de Législation industrielle*, 1943, n° 377).

Cependant les dispositions particulières de la loi du 2 août 1923 restent en vigueur, notamment celles relatives à l'évaluation du salaire.

s'effectue conformément aux dispositions de la loi du 9 avril 1898 et des lois postérieures qui l'ont étendue, modifiée et complétée », donc, en particulier, de la loi du 2 août 1923.

67. Principes généraux. — Sans entrer dans le détail de la législation du travail, il convient, cependant, d'en rappeler les traits essentiels.

Deux principes caractérisent ce régime :

1^o Les accidents survenus aux salariés « par le fait du travail, ou à l'occasion du travail », donnent droit à une indemnité fixée forfaitairement par la loi et mise à la charge de l'employeur.

2^o Le recours fondé sur cette législation est exclusif de tout autre recours.

68. L'indemnité forfaitaire. — L'indemnité est calculée en fonction du salaire ; mais elle n'est calculée sur l'intégralité du salaire que si ce dernier ne dépasse pas un certain taux.

Si le travailleur a un salaire annuel au plus égal à 15.000 fr., la rente à laquelle il peut prétendre est calculée sur l'intégralité du salaire annuel.

Si son salaire est compris entre 15.000 et 25.000 fr., il n'a droit qu'au 1/4 de la rente pour la portion de son salaire comprise entre ces deux sommes.

Enfin, si son salaire est supérieur à 25.000 fr., il n'a droit qu'au 1/8 pour la portion de son salaire dépassant ce chiffre.

L'indemnité varie également selon qu'il y a décès ou incapacité et, dans ce dernier cas, selon qu'elle est temporaire ou absolue.

Si l'incapacité est temporaire, une indemnité dite « journalière » est due pour chaque jour de suspension de travail jusqu'à la consolidation de la blessure, sans distinction entre les jours ouvrables et les jours fériés et dimanches. Elle part du premier jour qui suit l'accident et non du jour de l'accident, car l'employeur doit payer intégralement la journée de travail au cours de laquelle l'accident s'est produit.

L'indemnité journalière est égale à la moitié du salaire journalier jusqu'au 32^e jour, et, à compter du 33^e, aux 2/3.

Si le salaire est fixe, la journée de l'accident est la journée de base. Si le salaire est variable de jour à jour, on prend le salaire moyen des journées de travail pendant le mois qui a précédé l'accident.

En cas d'incapacité permanente, l'accidenté a droit à une rente viagère.

Si l'incapacité est partielle, le taux de la rente est égal à la moitié du taux de diminution de la capacité professionnelle à la suite de l'accident, pour la partie de ce taux n'excédant pas 50 %. Pour la partie du taux excédant 50 %, l'indemnisation correspond à la réduction de la capacité professionnelle.

Lorsque l'incapacité est absolue, l'accidenté a droit à une rente égale aux $\frac{3}{4}$ de son salaire annuel, cette rente pouvant être portée à 100 % si la victime est atteinte d'une incapacité totale de travail l'obligeant à avoir recours à l'assistance d'un tiers dans les actes de la vie courante.

Si l'accident est suivi de mort, le conjoint, les descendants et ascendants peuvent prétendre à une rente.

Pour le conjoint, la pension est égale à 25 % du salaire annuel. Pour les enfants, on distingue selon qu'ils sont après l'accident orphelins de père ou de mère ou des deux parents. Dans le premier cas, la rente est égale à 15, 25, 35 % ; et ainsi de suite selon le nombre d'enfants. Dans le second, à 20, 40, 60, et ainsi de suite suivant le nombre d'enfants.

Les ascendants qui sont en fait à la charge de la victime ou qui sont en droit d'obtenir une pension alimentaire reçoivent une rente viagère égale à 10 % du salaire annuel, avec cette différence entre ceux qui sont à charge et ceux qui peuvent prétendre avoir droit à pension, que les premiers ont droit à une rente viagère même s'il y a des enfants, ou un conjoint survivant, alors que les seconds n'y ont pas droit dans ces cas.

69. Exclusion d'autres voies de recours. — Une deuxième règle doit être maintenant soulignée, c'est que les bénéficiaires de ces dispositions ne peuvent, en aucun cas, introduire une action en responsabilité fondée sur l'article 1382 du Code civil. L'article 2 de la loi de 1898, modifié par la loi du 22 mars 1902, stipule, en effet : « Les ouvriers et employés désignés à l'article précédent, ne peuvent se prévaloir, à raison des accidents dont ils sont victimes, d'aucunes dispositions autres que celles de la présente loi. »

Ainsi, non seulement ils ne peuvent cumuler les deux recours, ce qui va de soi mais encore le choix leur est enlevé et ils ont droit uniquement à l'indemnité ou à la rente de la loi de 1898.

Cependant, la victime ou ses ayants droit conservent le droit de réclamer la réparation du préjudice, conformément au droit commun, si l'accident a été causé par un tiers, c'est-à-dire par une personne autre que le patron ou ses préposés. Cette action appartient à la victime ; toutefois, si cette dernière ou ses ayants droit négligent de s'en servir, l'employeur peut, subsidiairement, l'intenter, à ses risques et périls.

70. Application de ces principes au concierge. — Telles sont, dans leurs grandes lignes, les règles qui constituent la législation des accidents du travail. Ces règles s'appliquent au concierge sans grande difficulté. Deux questions vont cependant se poser :

1^o Quand pourra-t-on dire que le concierge a été accidenté « par le fait du travail, ou à l'occasion de son travail » ?

2^o Comment peut-on calculer le salaire annuel du concierge ?

71. L'accident survenu du fait ou à l'occasion du travail. — Pour que la loi de 1898 s'applique il faut que l'accident soit le fait d'un acte professionnel : par exemple, le concierge, en procédant au nettoyage des escaliers, fait une chute et se fracture un membre.

Ou bien encore, l'accident peut survenir « à l'occasion du travail ». Ce n'est pas l'acte professionnel lui-même qui a causé l'accident mais le salarié était, à ce moment, dans l'exercice de ses fonctions. Par exemple, en reprenant le cas cité plus haut, le concierge est heurté par un objet projeté dans la cage de l'escalier et blessé.

Quand peut-on dire que le concierge est dans l'exercice de ses fonctions ? Ce qui caractérise la situation du concierge, à cet égard, c'est qu'il est le plus fréquemment dans l'exercice de ses fonctions. Il en est ainsi lorsqu'il est présent dans sa loge, et même lorsqu'il se trouve dans les autres parties de l'immeuble où sa présence est normale, étant donné sa mission de surveillance.

On peut dire que le fait même de la présence du concierge dans ces lieux constitue l'exercice des fonctions. Il sera presque toujours au temps et au lieu de son travail (1).

(1) Caen, 3 juin 1929. *G. P.* 1929.2.510; Aix, 5 juillet 1929. *G. P.* 1929.2.976.

Leur situation est assimilable à cet égard à celle des domestiques ; pour ces derniers, la maison ou l'appartement entier, s'ils y demeurent, est considéré

Lorsque l'accident est dû à un cas fortuit, ou au fait d'un tiers le concierge se trouvant dans l'immeuble, et, par conséquent, en principe, dans l'exercice de ses fonctions, l'indemnité de la loi de 1898 sera due.

Il en sera de même, *a fortiori*, si l'acte professionnel est la cause directe de l'accident.

Il n'en sera pas ainsi, au contraire, s'il est causé par un acte du concierge étranger à l'exercice de sa profession. Il ne s'agira plus alors d'un accident du travail, bien que le concierge soit au temps et au lieu de son travail, si l'accident résulte d'une activité du concierge sortant de ses attributions. Par exemple, bien que le concierge doive rendre certains services aux locataires, il n'entre pas dans ses fonctions d'accomplir pour eux des travaux à titre privé, ainsi la chute du concierge survenue dans l'escalier de la cave alors qu'il éclairait un locataire occupé à y descendre un fût, n'est pas un accident du travail. Ceci résulte d'un arrêt de la Cour d'Appel de Paris, en date du 17 mai 1930 (1). Il s'agissait, en l'espèce, d'un accident survenu au mari de la concierge, l'assurance contre les accidents du travail ayant été conclue pour « une femme concierge pouvant être aidée par son mari ou toute autre personne » (2). Aux termes de l'arrêt, l'intéressé « ne sau-

comme lieu de travail ; le temps où ils y séjournent est le temps de travail. Le risque professionnel englobe donc les accidents qui leur arrivent à un moment quelconque dans la maison de leur maître : ainsi, la nuit, de la bonne asphyxiée dans la chambre qu'elle occupe chez son maître (Paris, 27 janvier 1930. D. H. 1930. 234).

Le critérium est que le domestique demeure à la disposition et sous la subordination de son patron. Comp. ROUAST, *Traité du droit des acc. du trav.*, n° 108 : « Du moment que cet ouvrier demeure sous la subordination de son patron, celui-ci est tenu de tous les risques qui peuvent l'atteindre pendant son repos comme pendant son travail. Il y a lieu de faire des réserves quand il s'agit d'un employé ou domestique logé dans l'établissement. Le lieu de repos se confond alors avec son domicile personnel. S'il y jouit, en fait, d'une pleine indépendance, le patron cesse d'être responsable, encore que l'accident se soit produit à l'intérieur de son établissement. Mais, si le salarié logé demeure à la disposition de son patron même pendant son repos, la responsabilité de celui-ci reparait ». V. Req. 7 décembre 1931 ; *Rev. gén. ass.*, 1932. 125 : contremaître agricole empoisonné à son repas par du vin toxique fourni par le maître. Comparer avec la notion d'exercice des fonctions en matière de responsabilité civile, *infra*, n° 281 et suiv.

(1) *G. P.* 1930. 2. 204.

Il a été jugé, par ailleurs, que la mort d'un concierge ayant contracté la fièvre typhoïde, sa loge étant alimentée par l'eau de Seine, n'est pas considérée comme un accident du travail (Paris, 31 décembre 1934. D. 1935. 2. 45 et note. Il s'agit, en effet, non d'un accident, mais d'une maladie, non comprise dans la nomenclature des lois du 25 octobre 1919 et 1^{er} janvier 1931.

(2) L'accident du travail ne peut survenir, en effet, qu'au salarié lui-même et non à ses aides bénévoles.

rait sérieusement soutenir qu'en prêtant ainsi à titre bénévole la main à un tiers pour une descente de fût en cave, il s'acquittait en réalité, par lui-même ou pour seconder sa femme d'un acte rentrant dans les fonctions de concierge spécialement dévolue à cette dernière ». Ces fonctions « ne comportaient exclusivement qu'une mission de surveillance et des travaux de propreté et de bon entretien de l'immeuble, en dehors de toute collaboration fournie à des tiers, mêmes locataires, pour leurs convenances particulières (1). »

72. Évaluation du salaire du concierge. — La deuxième question à résoudre est celle de savoir comment va être évalué le salaire du concierge pour la fixation du montant de l'indemnité.

Le principe général est que le salaire de base est celui qui a été effectivement perçu pendant les douze mois qui ont précédé l'accident, sans distinguer entre la rémunération en argent et les avantages en nature.

Ce principe a été appliqué au concierge par la loi du 2 août 1923. Son application ne soulève pas de difficulté en ce qui concerne la rémunération et les avantages en nature alloués par le propriétaire lui-même en exécution du contrat de conciergerie. Mais que faut-il décider pour les pourboires et autres émoluments versés au concierge par les locataires ? Si on les englobait sans distinction dans le salaire de base, on arriverait à comprendre dans ce dernier des éléments étrangers au contrat de conciergerie, notamment des pourboires versés en rémunération de services rendus en dehors des fonctions du concierge.

C'est pourquoi, la loi du 2 août 1923, dans son article 2, stipule que « les rétributions accessoires et habituelles concourant à former la rémunération effective, notamment sous forme d'étrennes, devront être ajoutées au salaire de base pour le calcul de l'indemnité en cas d'incapacité permanente ou de

(1) V. sur ce point, SACHET, *Acc. du travail et maladies professionnelles*, n° 937 : « Si le concierge a pour lieu de travail la loge située près de la porte d'entrée et toutes les parties de l'immeuble soumises à sa surveillance, il lui est par contre loisible d'y exercer une autre profession, pourvu qu'elle ne soit pas inconciliable avec ses fonctions ; telle est celle de tailleur quand le concierge est un homme ou de couturière, lingère, corsetière, etc. ; quand la loge est occupée par une femme. Un concierge sur le lieu de son travail n'est donc pas nécessairement au temps de son travail... Une brûlure sur le fourneau de la cuisinière ou une piqûre sur la machine à coudre seraient sans rapport avec le travail professionnel ».

mort » (1). Il s'agit donc des sommes reçues par le concierge en tant que tel — il convient d'y ajouter le denier à Dieu, qui est également une rétribution habituelle —, qui doivent être retenues « à l'exclusion de tous autres profits en argent ».

SECTION II. — La protection de la famille.

§ 1. — Les allocations familiales.

73. Obligations du propriétaire. — C'est la loi du 13 janvier 1939, complétée par le décret du 10 août 1939, portant règlement d'administration publique pour l'application de cette loi, qui a étendu au concierge le bénéfice des allocations familiales (2).

Le propriétaire n'a pour obligations que de s'affilier à une Caisse de Compensation régulièrement agréée, et de verser régulièrement ses cotisations (3). L'affiliation est obligatoire pour tous les employeurs occupant du personnel d'immeuble d'une manière continue tel que concierges, gardiens, nettoyeurs, etc.

Les Caisses de Compensation auxquelles l'employeur peut s'affilier sont, soit des Caisses anciennes qui ont reçu une extension de compétence, soit des Caisses nouvellement créées et

(1) La loi de 1923 ne tient compte des étrennes et autres rémunérations accessoires que pour le calcul de la rente en cas d'incapacité définitive, mais non pour celui du demi-salaire journalier jusqu'à consolidation de la blessure. La loi de 1898 ne contient pas cette restriction, qui ne devrait donc pas) s'appliquer lorsque le propriétaire est un industriel ou un commerçant, si on admet que le concierge est alors un employé du commerce ou de l'industrie, soumis au régime de la loi de 1898 (Voir sur le principe, notre observation sous le n° 63, note 3).

V. également SACHET, *op. cit.*, n° 943, 944. « Un concierge ayant touché les étrennes du premier de l'an et se blessant ensuite, il serait injuste de les faire entrer dans le calcul du demi-salaire, puisque, selon toute probabilité, cela ne l'empêchera pas de toucher dans leur intégralité les étrennes de l'année suivante ». Le rapporteur au Sénat s'est exprimé dans le même sens à la séance du 29.5.1923 (*J. O.*, 30.5, p. 824). C'est cette considération qui a fait insérer à l'article 2 le membre de phrase « à l'exclusion de tous autres profits en argent ». Ces motifs ne s'appliquent plus lorsqu'il s'agit d'une incapacité permanente. Les étrennes ne sont pas exclues. Il n'est pas nécessaire qu'elles émanent du maître de maison ; il en est de même des étrennes données par des personnes étrangères quand elles réunissent les conditions de régularité et d'habitude.

(2) Le concierge a bénéficié des allocations familiales avant les domestiques ; pour ces derniers, c'est le décret-loi du 29 juillet 1939 (Code de la Famille), qui leur en a accordé le bénéfice.

(3) 4 % de la rémunération totale, les avantages en nature étant évalués.

agréées ; il a même été prévu que, dans la région parisienne, il pourra être créé une Caisse uniquement constitué entre les employeurs assujettis à la loi du 13 janvier 1939 (1).

74. En quoi consistent les allocations. — Les allocations familiales comprennent les allocations proprement dites, qui sont versées à la fois aux employeurs et aux salariés et dont le montant augmente indéfiniment en fonction du nombre d'enfants, et l'allocation dite de « salaire unique » (2), réservée aux seuls salariés et qui n'augmente que jusqu'au troisième enfant. Cette dernière plus avantageuse a remplacé en fait l'ancienne allocation « de la mère au foyer » (3), avec laquelle, en effet, elle ne peut se cumuler.

§ 2. — La protection des femmes en couches.

75. Suspension du contrat de travail. — La protection des femmes en couches a été instituée par l'article 29 du livre I^{er}, titre II, du Code du Travail. Elle consiste essentiellement en une suspension du contrat de travail.

La femme salariée, mariée ou non, peut interrompre son travail pendant douze semaines consécutives dans la période qui précède et suit l'accouchement. Cette interruption peut être portée à 15 semaines en cas de maladie résultant de la grossesse ou des couches, attestée par certificat médical.

La femme doit avertir l'employeur du motif de son absence.

Aucune disposition légale ne l'oblige à diviser le temps de repos en deux périodes égales. Toutefois, postérieurement à l'accouchement, le repos doit être d'une durée minimum de quatre semaines.

76. Interdiction de rupture du contrat de travail. — Cette interruption ne peut être une cause de rupture par l'employeur du contrat de louage de services, sous peine de dommages-intérêts au profit de la femme. Ces dommages-intérêts ne représentent pas nécessairement le montant de l'indemnité de

(1) Cette Caisse a été créée pour Paris, la Seine et la Seine-et-Oise, c'est la Caisse de Compensation des Propriétaires et des particuliers occupant des gens de maison, 35, rue de l'Université.

(2) Loi du 29 mars 1941. *J. O.* du 11 avril.

(3) Décret-loi du 12 novembre 1938.

défaut de préavis. Ils sont fixés suivant les règles du droit commun en fonction du préjudice subi.

La loi du 2 septembre 1941 a prévu, d'autre part, des sanctions très sévères contre l'employeur qui ne respecterait pas ces dispositions, sanctions qui peuvent aller jusqu'à six mois d'emprisonnement et 50.000 fr. d'amende, indépendamment de l'indemnité de rupture abusive.

77. Application de ces dispositions à la concierge. — Ces dispositions s'appliqueront moins strictement pour la concierge que pour les salariées des établissements industriels et commerciaux, puisque la concierge loge à son lieu de travail, qu'une certaine partie de ses fonctions peuvent être remplies sans danger malgré son état et que l'allaitement maternel pourra, en particulier, être assuré sans difficulté (1).

Il n'en est pas moins vrai que, pendant le délai prévu, la concierge pourra cesser son travail sans qu'il y ait rupture du contrat.

SECTION III. — Les assurances sociales.

78. Textes en vigueur. — La loi du 5 avril 1928, modifiée par le décret-loi, du 30 octobre 1935, sur les Assurances sociales reste le texte de base. Plusieurs textes sont intervenus depuis ; les plus récents sont deux lois du 6 janvier 1942.

Les principes généraux de cette législation sont applicables aux concierges.

79. Evaluation du salaire de base. — Une disposition particulière concernant les gens de maison a été édictée par l'article 2-14° du décret-loi du 28 octobre 1935, aux termes duquel « les cotisations dues par les maîtres de maison sont calculées d'après un salaire forfaitaire annuel fixé par arrêté du Ministre du Travail ».

Mais sont seuls considérés comme gens de maison les domestiques attachés à la personne (femme de chambre, cuisinière, valet de chambre). Les concierges échappent donc à cette dis-

(1) Quelle solution doit-on adopter lorsque la concierge est effectivement dans l'impossibilité d'assurer ses fonctions ? Le propriétaire est-il en droit de lui imposer la cohabitation avec une remplaçante ? Ou, au contraire, de l'obliger à se faire hospitaliser ? Il s'agit là d'une question de fait. Le principe essentiel est que le service doit être assuré.

position et leur salaire de base est évalué suivant les règles du droit commun, c'est-à-dire en partant du salaire réellement touché par l'intéressé.

Il faut donc tenir compte, en premier lieu, des gages proprement dits, c'est-à-dire de la rémunération en argent versée par le propriétaire. Il faut y ajouter les avantages en nature, et notamment la valeur locative de la loge, qui ne peut pas être inférieure à 720 fr. par an. Sont également compris dans le salaire de base, les étrennes et deniers à Dieu versés par les locataires d'une manière habituelle, à l'exclusion, bien entendu, des pourboires et autres rétributions attribuées en échange de services rendus aux locataires en dehors des fonctions du concierge (1).

80. Calcul des cotisations. — Le calcul des cotisations patronales et ouvrières est effectué suivant les règles générales applicables en matière d'assurances sociales.

La cotisation globale est donc de 8 % du salaire de base, pour moitié à la charge de l'employeur et pour moitié à la charge de l'assuré.

Toutefois, le propriétaire ne sera pas tenu au versement du supplément de cotisation de 2 % institué par la loi du 20 janvier 1942 et destiné à alimenter le fonds de compensation des indemnités revenant aux salariés travaillant dans les lieux exposés (2). Ce versement n'est, en effet, obligatoire que pour les chefs d'entreprises.

SECTION IV. — Les congés payés.

81. Droit au congé payé (3). — L'application des congés payés aux concierges des immeubles à usage d'habitation, à l'exclusion de ceux qui sont attachés à la personne même du propriétaire, a été réglementée par la loi du 13 janvier 1939, complétée par le

(1) Cf. *infra*, n° 72.

Voir arrêté du 1^{er} avril 1936, fixant les conditions dans lesquelles est évaluée la rémunération des concierges d'immeubles de rapport pour l'application du décret du 28 octobre 1935, modifiant le régime des assurances sociales en ce qui concerne les assurés du commerce et de l'industrie (*J. O.*, 7-4-1936, *G. P.* 1936.1.1162).

(2) Supplément qui a été porté à 6 % par un arrêté du 4 juin 1943 (*J. O.* du 4 août).

(3) V. DÉSARMANTS, *op. cit.*

décret du 10 août 1939 portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi.

Le droit au congé payé est acquis après chaque période de douze mois de services continus chez le même employeur. Il faut entendre par « période de services continus », non pas nécessairement la période pendant laquelle les services ont été effectivement rendus par le concierge, mais celle au cours de laquelle ce dernier a été lié au propriétaire, d'une manière ininterrompue, par un contrat de travail verbal ou écrit.

N'interrompent pas, notamment, la durée des services, les jours de maladie, le repos des femmes en couches, précédemment les périodes obligatoires d'instruction militaire, actuellement les stages dans des camps ou chantiers de jeunesse, les absences autorisées.

82. Durée du congé payé. — La durée du congé annuel payé est fixée à quinze jours.

Les bénéficiaires doivent en jouir dans les six mois qui suivent la date d'acquisition de leur droit, c'est-à-dire l'expiration de la période de douze mois prévue ci-dessus.

A l'intérieur de cette période, la date de départ est laissée au choix de l'employeur.

Le délai de six mois est un délai légal, mais ce n'est pas une disposition d'ordre public. Les parties peuvent y déroger et augmenter ce délai jusqu'à concurrence de douze mois au maximum.

Le congé annuel peut être pris en une seule fois, ou être fractionné en périodes d'un ou plusieurs jours jusqu'à concurrence de la moitié de sa durée totale. Le concierge doit donc bénéficier d'au moins une semaine de congé non fractionné. D'autre part, le fractionnement doit résulter de l'accord des parties et ne peut être imposé au concierge par le propriétaire.

Ne peuvent être imputés sur le congé annuel les jours de maladie, le repos des femmes en couches et les périodes obligatoires d'instruction militaire ou assimilée, de même qu'ils ne pouvaient être imputés sur la période de services ouvrant le droit au congé.

Pendant la durée du congé annuel, qu'il soit entier ou fractionné, tout travail rétribué est interdit au concierge (1).

(1) Ce qui est interdit au concierge, c'est un travail de substitution ; s'il exerçait un travail avant, il lui est permis de le continuer.

83. Le remplacement du concierge. — Pendant la durée du congé, le concierge doit être remplacé (1). Le remplaçant est, en principe choisi par le concierge et proposé par lui à l'agrément du propriétaire.

Celui-ci doit déclarer dans les huit jours s'il accepte le remplaçant ainsi proposé. Dans l'affirmative, il est responsable des actes de ce dernier, dans les mêmes conditions qu'il est responsable du concierge titulaire.

Le propriétaire qui refuse le remplaçant proposé doit pourvoir lui-même au remplacement. S'il ne le faisait pas, sa responsabilité serait engagée, non vis-à-vis du concierge, mais vis-à-vis des locataires, qui ont droit aux services d'un concierge.

La seule obligation du concierge permissionnaire est de mettre, pendant la durée de son congé, les locaux et le mobilier à la disposition du remplaçant désigné par le propriétaire.

Ce dernier sera responsable des abus et dommages qui pourraient être commis par le remplaçant. Cette responsabilité ne joue que si le propriétaire a imposé un remplaçant de son choix.

84. Le paiement du concierge pendant son congé. — Le congé doit être payé, c'est-à-dire que le concierge doit recevoir intégralement le salaire qu'il aurait perçu si ses fonctions n'avaient pas été interrompues. Ce salaire comprend, non seulement les gages, proprement dits, mais encore une indemnité représentative des avantages en nature.

Le montant de cette indemnité représentative peut être fixé par la convention des parties, mais cette convention doit respecter un minimum qui est fixé chaque année par département, ou, éventuellement, par localité ou groupe de localités, par arrêté préfectoral.

Pour 1942, un arrêté du Préfet de la Seine en date du 4 avril 1942 fixait l'indemnité journalière représentative des avantages en nature de la façon suivante : si le concierge est seul : 3 fr. 50 pour le logement et 1 fr. 50 pour les autres avantages en nature, soit au total, 5 fr. par jour. S'il s'agit d'un ménage, ces sommes sont portées respectivement à 5 et 2 fr., soit un total de 7 fr. par jour (2).

(1) Par conséquent, il ne peut prétendre continuer à occuper la loge, tout en cessant ses fonctions. V. sur cette question, *Jurisprudence immobilière*, 1938, p. 93. Réponses des Ministres.

(2) Peu importe à cet égard que les 2 conjoints ou un seul aient été

Le remplaçant du concierge doit également être payé. Il bénéficie, bien entendu, des avantages en nature, dans les mêmes conditions que le concierge lui-même, pendant la durée du remplacement. Il doit recevoir également les gages correspondant à cette période.

Si le remplaçant est celui qui a été proposé par le concierge et agréé par le propriétaire, c'est le concierge lui-même qui versera l'indemnité due au remplaçant. Il recevra, à cet effet, du propriétaire, une somme égale à un douzième du salaire annuel, destinée à couvrir, à raison d'un vingt-quatrième chacun, à la fois ses propres gages et ceux du remplaçant.

Au contraire, le remplaçant fourni par le propriétaire est payé directement par ce dernier. Dans ce cas, le concierge ne reçoit qu'un vingt-quatrième du salaire annuel à titre de gages.

85. L'indemnité de congé payé. — L'octroi du congé est une obligation pour le propriétaire, mais le concierge n'est pas tenu d'user de ce droit (1). S'il n'en use pas, il recevra une indemnité de congé payé égale à la somme qui aurait été versée à son remplaçant.

Il en sera de même s'il n'a pu jouir du congé auquel il avait droit par suite de la résiliation du contrat de travail. Nous avons vu que, dans ce cas, l'indemnité de congé payé se cumule avec l'indemnité de délai-congé et, éventuellement, de rupture abusive de contrat.

Le droit à l'indemnité de congé payé ne cesse d'être dû qu'en cas de faute lourde commise par le concierge.

SECTION V. — La compétence juridictionnelle des conseils de prud'hommes.

86. L'attribution de juridiction aux conseils de prud'hommes.
— Déterminer les droits sociaux des concierges, dans des condi-

engagés comme concierge. Il semble anormal que le taux ne puisse pas varier avec l'importance de la loge.

(1) Le concierge peut-il renoncer pour partie à son congé ; plus précisément, peut-il, après avoir manifesté le désir, de se maintenir dans la loge pendant son congé, se refuser à accomplir certaines tâches, sous prétexte qu'elles peuvent être remplies sans difficulté par un tiers, ainsi le balayage des escaliers ? D'après nous les services du concierge sont indivisibles et ce dernier ne peut, en conséquence, adopter une position intermédiaire à noter que si la solution contraire devait triompher, le concierge devrait toucher pour partie le montant du salaire de remplacement ; à propos de la ventilation à effectuer les difficultés ne manqueraient pas de naître.

tions analogues à ceux des ouvriers et employés du commerce et de l'industrie, était insuffisant. Encore fallait-il assurer le respect de ces droits, en donnant aux intéressés des garanties juridictionnelles résultant de la compétence d'un tribunal spécial, composé à la fois de représentants des employeurs et des salariés, c'est-à-dire du Conseil des prud'hommes.

Mais, là encore, une loi spéciale était nécessaire. En effet aux termes de l'article 1^{er} du Livre IV du Code du Travail, « les conseils des prud'hommes sont institués pour terminer par voie de conciliation les différends qui peuvent s'élever à l'occasion du contrat de louage d'ouvrage dans le commerce, l'industrie et l'agriculture, entre les patrons ou leurs représentants et les employés, ouvriers et apprentis de l'un et l'autre sexe qu'ils emploient ».

D'une manière générale, les ouvriers et employés des non-commerçants restent en dehors de la compétence d'attribution des conseils des prud'hommes. Il en est ainsi pour les employés des professions libérales, les domestiques et gens de maison ; il en était ainsi pour les concierges jusqu'à une date récente, du moins lorsque le propriétaire n'était pas commerçant (1).

Les litiges entre propriétaires et concierges étaient donc de la compétence des juges de paix. Aux termes de l'article 5 de la loi du 12 juillet 1905, ceux-ci connaissaient, en effet, des contestations relatives aux engagements des gens de service à gages, auxquels étaient assimilés les concierges.

C'est la loi du 13 janvier 1939, fondamentale en matière de contrat de conciergerie, qui, dans son article 5, donne attribution de juridiction aux Conseils des Prud'hommes. Cet article est ainsi conçu « « Sous réserve du droit reconnu au Juge des Référé par l'article 4, § 2 (en matière d'expulsion du concierge après rupture du contrat), les Conseils des Prud'hommes, ou, à défaut, les Juges de Paix, sont seuls compétents pour connaître des différends relatifs aux contrats de louage de services conclus entre les concierges et leurs employeurs, ainsi qu'aux contrats qui en sont l'accessoire ».

A Paris, c'est à la Section du Commerce du Conseil des Prud'hommes qu'a été attribué compétence pour régler les litiges entre propriétaires et concierges (2).

(1) Voir notre observation à cet égard sous le n° 63, note 3.

(2) Décret du 1^{er} décembre 1942. Cependant, il y a lieu de noter que, si

87. Compétence en ce qui concerne les accessoires du contrat. — Incompétents pour l'application du contrat de travail proprement dit, tout au moins à Paris et dans les localités où il existe un conseil des Prud'hommes, les Juges de Paix le sont également pour les accessoires de ce contrat.

Nous avons eu, à plusieurs reprises, l'occasion de souligner que le concierge ne devait jamais être assimilé à un locataire, même pour la jouissance de la loge, ni même pour la jouissance d'un local autre que la loge (1). Les différends relatifs à ces objets, accessoires du contrat de conciergerie seront donc portés devant le Conseil des Prud'hommes, et non devant la juridiction compétente pour connaître des litiges entre propriétaire et locataire, Juge de Paix ou Tribunal civil suivant les cas (2).

Cependant, lorsqu'il s'agira d'ordonner une mesure d'exécution, et, en particulier, l'expulsion du concierge, le Juge des Référé restera compétent. Ce n'est pas, semble-t-il au Conseil de Prud'hommes, juridiction conciliatrice (3), que revient un tel rôle.

88. Electorat au Conseil des Prud'hommes. — Enfin, le décret d'application du 10 août 1939, article 11, définit les conditions d'électorat aux Conseils des Prud'hommes en ce qui concerne les propriétaires et les concierges (4).

aucune des parties n'a décliné la compétence de la section du Conseil des prud'hommes saisie, le moyen de cassation tiré de ce que, à raison de la nature de l'industrie, les parties étaient justiciables d'une autre section, est irrecevable comme mélangé de fait (Cass. civ. 7 février 1934. *G. P.* 1934. 1.651). En ce qui concerne le concierge, il pourra en être ainsi, notamment, si la section du bâtiment était saisie par erreur.

Ratione loci, le Conseil des Prud'hommes compétent est celui du lieu du travail, c'est-à-dire de la situation de l'immeuble.

(1) Sous les réserves susmentionnées, v. n° 45, note 5.

(2) Cependant, les Conseils des Prud'hommes, notamment celui de la Seine, ont tendance à se déclarer incompétents pour allouer à l'employeur une indemnité d'occupation lorsque l'employé a occupé après rupture les lieux mis à sa disposition, estimant que la demande n'a pas sa source dans le contrat de travail, mais dans un fait survenu après la rupture. Dans le sens de la compétence prud'hommale, voir : Cass. 9 avril 1930 (*Rev. Quest. Prud'h.*, 1930, p. 656 ; Trib. civ. Seine, 8 mars 1934, *Rev. Quest. prud'h.*, 1934, p. 1053). V. G. PRÉAU, *Le Contrat de Travail*, n° 183.

(3) V. G. PRÉAU, *op. cit.*, n° 181. Les Conseils de Prud'hommes se déclarent, en général, incompétents, pour statuer sur une question d'expulsion, bien que la mise d'un logement à la disposition du concierge soit l'accessoire d'un louage de services. Voir cependant une décision où le Conseil des Prud'hommes a été déclaré compétent pour ordonner une mesure d'exécution, (il s'agissait de la restitution d'un brevet d'invention). Civ. 12 nov. 1929 cité par Ch. PICQUENARD, *Code du Travail annoté*, p. 222.

(4) Pour le temps de guerre, le début du 29 novembre 1939 (*G. P.* 1939.

Les conditions générales d'électorat sont celles du Livre IV, titre 1^{er} du Code du Travail.

S'ils répondent à ces prescriptions, les concierges travaillant dans les conditions des articles 1^{er} et 2^{me} de la loi du 13 janvier 1939, c'est-à-dire non attachés à la personne du propriétaire, sont électeurs.

Du côté patronal, sont électeurs, s'ils satisfont aux dites prescriptions, les propriétaires d'immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation.

Le droit de vote des personnes morales, publiques et privées est exercé par leur représentant légal.

Sont également électeurs propriétaires, les locataires principaux lorsqu'ils sont substitués au propriétaire comme employeurs des concierges.

2.1632). Substitue le principe de la nomination par le ministre, à l'élection. Le ministre du travail pourvoit aux postes vacants sur présentation des organisations syndicales les plus représentatives. Cette règle, prévue à l'origine dans le but de pourvoir aux vacances, a été étendue, en fait, précisément dans l'hypothèse qui nous intéresse, à la création de nouveaux sièges

DEUXIÈME PARTIE

LES FONCTIONS DU CONCIERGE

- I. — Le droit des locataires aux services du concierge.
- II. — Le service de l'immeuble.
- III. — Le service des locataires.
- IV. — Le concierge, représentant du propriétaire.

CHAPITRE PREMIER

LE DROIT DES LOCATAIRES AUX SERVICES DU CONCIERGE

89. Principes généraux. — Si quelques-unes des fonctions du concierge sont remplies dans l'intérêt exclusif du propriétaire — sauvegarder les droits de ce dernier, surveiller les locataires pour assurer par ceux-ci le respect des clauses du bail —, la plupart de ses obligations profitent aux locataires, soit dans leur ensemble (service de l'immeuble), soit même en particulier à chacun d'eux (service du courrier, renseignements donnés aux visiteurs, etc.).

Avant d'étudier en détail les fonctions du concierge, une question préalable doit donc être résolue : le bénéfice de ces fonctions est-il un droit pour les locataires ? Ceux-ci peuvent-ils exiger la présence d'un concierge ? Quelle est la source et quelles sont les limites de ce droit ?

Cette question est dominée par trois principes :

1^o Les services du concierge sont dus par le propriétaire en vertu des usages locaux et à titre d'accessoire de la chose louée.

2^o Les services du concierge sont dus pendant toute la durée de la location.

3^o Les services du concierge ne sont dus qu'aux locataires.

§ 1. — Les services du concierge sont dus par le propriétaire en vertu des usages locaux et à titre d'accessoire de la chose louée.

90. Les usages locaux. — Aucun texte n'impose au propriétaire l'établissement d'un concierge. A défaut de stipulation conventionnelle, il est donc entendu que les parties ont voulu se référer aux usages locaux.

Or, sur ce point, les usages locaux sont variables. Dans la plu-

part des villes de moyenne importance, il n'y a pas de concierge. Les services qui seraient remplis par celui-ci sont assurés, soit par le propriétaire lui-même, soit par l'ensemble des locataires. A Paris (1) et d'une manière générale, dans les grandes villes, l'usage veut, au contraire, qu'il y ait un concierge pour le service des immeubles de rapport (2).

A défaut d'usages locaux en ce sens, il faut une convention expresse pour que le propriétaire soit tenu de mettre un concierge à la disposition des locataires au moment de l'entrée de ces derniers dans les lieux.

91. Les services du concierge, accessoire de la chose louée. — Le propriétaire doit les services du concierge à titre d'accessoire de la chose louée. L'obligation de délivrance qui pèse sur le propriétaire porte, en effet, non seulement sur la chose louée elle-même, mais encore « sur tous les avantages qui s'y rattachent et sur lesquels le preneur a dû compter comme utilité ou comme agrément de la location » (3).

Il faut donc classer parmi les accessoires tout ce qui répond à la nature et à la destination de la chose louée. Les services du concierge réunissent ces conditions.

Toutefois, l'obligation de délivrance des accessoires n'est pas de l'essence du contrat, mais seulement de sa nature. Les parties peuvent donc déroger aux usages par une clause du bail.

92. Cas où il n'existait pas de concierge au moment de la conclusion du contrat. — Même en cas d'existence d'usages locaux, le concierge n'est pas dû s'il n'en existait pas au moment où le bail a été signé (4). C'est, en effet, un principe général que, pour apprécier la portée des clauses d'un contrat de bail, il faut se placer au moment où celui-ci a été conclu. Nous avons vu, en effet, que le preneur a droit aux avantages sur lesquels il a pu compter. Or, il ne peut prétendre avoir compté sur la présence d'un concierge, s'il n'en existait pas au moment de son entrée dans les lieux. « Le locataire est tenu, en l'absence même d'une clause

(1) Paris, 6 mai 1885. S. 85.2.176 ; Lyon, 21 décembre 1887. D. 89.1.212.

(2) Dans les grands immeubles comportant plusieurs entrées, notamment ceux des Offices publics d'habitation de la Ville de Paris, il arrive qu'il y ait un concierge principal et des concierges accessoires.

(3) Paris, 12 janvier 1856. S. 56.2.168 ; D. 56.2.83.

(4) Lyon, 13 mars 1890. *Mon. Lyon*, 23 juin 1890.

expresse du bail, de supporter un état de choses en vigueur lors de son entrée en jouissance ».

Si, d'après les usages locaux, un supplément est stipulé sur le montant de la location pour les services du concierge, il n'en résulte pas que le propriétaire soit obligé d'installer un concierge dans la maison louée s'il n'en existait pas au moment où le contrat a été signé (1).

Au contraire, le locataire pourra exiger l'installation d'un concierge s'il s'agit d'une maison nouvellement construite, pour laquelle aucun état de choses antérieur ne doit donc être respecté, alors que, par ailleurs, cet immeuble comporte une loge, qu'aucune mesure spéciale n'a été prise pour suppléer à l'absence de concierge, et que les usages locaux sont en ce sens.

§ 2. — Les services du concierge sont dus pendant toute la durée de la location.

93. La suppression du concierge en cours de bail. — La suppression du concierge en cours de bail, alors que celui-ci existait au moment de l'entrée du locataire, constitue un trouble de jouissance (2). Pendant toute la durée du contrat de location, le preneur a droit à une jouissance de même qualité, aussi complète, commode et sûre qu'au premier jour.

Cependant, certains auteurs ont fait une distinction entre la chose louée elle-même et ses accessoires. Il reste entendu que le bailleur ne peut apporter aucune modification à la chose louée. Il ne peut, suivant l'expression de l'article 1723 du Code civil, « pendant la durée du bail, changer la forme de la chose louée ».

Mais il pourrait, selon cette doctrine, soutenue par AUBRY et RAU (3), effectuer des changements portant sur ses accessoires, à la condition que ces changements ne fussent pas de nature à causer un dommage sensible au preneur. Une certaine jurisprudence est en ce sens.

Cette théorie a été repoussée par LAURENT (4) et par GUILLOUARD (5). Elle n'est pas admissible. Le preneur a les mêmes

(1) Lyon, préc.

(2) Seine, 19 septembre 1866. *Le Droit*, 20 septembre 1866.

(3) AUBRY et RAU, 4^e éd., t. 4, p. 477.

(4) LAURENT, t. 25, n^o 145.

(5) GUILLOUARD, t. I, n^o 131.

droits aux accessoires de la chose louée qu'à la chose elle-même. Il a pu compter sur eux comme utilité et agrément de la location.

D'ailleurs, même en acceptant la théorie d'AUBRY et RAU, il semble que les fonctions du concierge soient hors de cause. Elles sont, en effet, pour les locataires, d'une importance telle, qu'elles ne sauraient être supprimées sans préjudice à leur égard.

94. La clause de suppression du concierge. — La clause de suppression du concierge est valable. Elle est fréquemment insérée dans les contrats de location, notamment dans les formules de contrat établies par les Associations de propriétaires.

Aux termes de cette clause, le bailleur a la faculté de supprimer le concierge à tout moment. Souvent la clause, moins absolue, se trouve assortie de cette réserve que « le propriétaire devra assurer par d'autres moyens les services généraux de l'immeuble ». Cette formule est d'ailleurs superflue, car la suppression du concierge ne saurait dispenser le propriétaire d'exécuter ses obligations.

Cependant, la présence du concierge autorisait le propriétaire à exiger un loyer plus élevé. Sa suppression, privant le preneur d'un accessoire de la chose louée, ouvrira donc un droit à réduction. Il n'en serait autrement que si l'acte de location stipulait expressément que la suppression éventuelle s'opérerait sans aucun indemnité.

Une telle clause ne pourrait être analysée, en effet, comme ayant le caractère d'une condition purement potestative, interdite par l'article 1171 du Code civil ; pour qu'il en fût ainsi, il ne suffirait pas que le bailleur se réservât un droit qu'il exercerait à sa volonté, mais encore qu'aucune limite n'ait été apportée dans l'acte à son droit (ainsi le bailleur qui se réserve la faculté de révision du prix, sans fixation de maximum).

95. La diminution des services du concierge. — Le propriétaire ne peut donc pas supprimer les services du concierge, alors que le concierge était installé lors de l'entrée en jouissance du locataire.

Il ne peut pas davantage amoindrir les services du concierge, ce qui équivaut à une suppression partielle. Il ne peut pas supprimer certaines fonctions de celui-ci, lorsque ces fonctions sont consacrées par les usages locaux, par exemple, décider de son plein gré que le concierge ne montera plus le courrier aux appar-

tements des locataires, ou encore qu'il n'assurera plus le service du téléphone commun de l'immeuble.

Il ne peut pas, non plus, modifier les conditions d'exercice de ces fonctions, et notamment modifier l'emplacement de la loge, si de cette modification doit résulter une gêne pour le locataire.

La loge est l'instrument de travail du concierge. C'est là qu'il reçoit le courrier destiné aux locataires, c'est là qu'il donne les renseignements aux visiteurs. C'est de là, surtout, qu'il surveille les allées et venues dans l'immeuble et qu'il est à même d'exercer ses fonctions de garde. La situation de la loge a donc une grande importance pratique.

Le propriétaire pourra effectuer ce changement, à condition que ce transfert n'empêche pas le concierge de remplir ses obligations et n'ait pas de répercussions dommageables quant aux services du concierge. Il en est ainsi si les services doivent être assurés dans les mêmes conditions au nouvel emplacement.

A fortiori, en sera-t-il ainsi si le déplacement n'a que des avantages pour les locataires.

Dans une espèce où il s'agissait de la réunion de deux maisons en une seule, la Cour de Paris, par arrêt de la 3^e Chambre du 12 janvier 1856, a jugé que le locataire n'a pas le droit de s'opposer à la suppression de l'une des portes d'entrée et de l'une des loges de concierge, lorsqu'il est établi qu'il ne résulte de ce changement aucun préjudice et que la jouissance n'est ni moins complète, ni moins commode (1).

Au contraire, la loge devrait être maintenue au même emplacement si, par suite de la modification, les services du concierge ne peuvent plus être de même qualité. Il a été jugé, par exemple, que le locataire qui a loué un magasin dans une maison où il existait, au moment de la location, un concierge au rez-de-chaus-

(1) *Le Droit*, 18 janvier 1856. V. également Trib. civ. Seine, 12 août 1901. *G. P.* 1901.2.373 ; *D.* 1901. 2.405.

Il a été jugé, par contre, que le propriétaire de deux maisons se communiquant, est tenu d'établir à la porte d'entrée de chacune d'elles, un concierge chargé d'ouvrir la porte à toute heure du jour et de la nuit aux locataires (Trib. civ. Seine, 19 avril 1862. *G. T.*, 21 avril 1862).

Dans cette espèce, il s'agissait d'une maison du boulevard Beaumarchais communiquant avec une autre située rue des Tournelles. Le même concierge faisait le service des deux maisons ; dans le jour, il se partageait avec sa famille la surveillance des deux portes ; mais le soir, par ordre du propriétaire, il se retirait dans la loge de la rue des Tournelles et, à minuit, il fermait la porte de la maison du boulevard, d'où l'impossibilité pour les locataires de rentrer après minuit.

sée, est en droit, lorsque ce concierge a été transféré au cinquième étage, de demander son rétablissement à l'emplacement primitif ou, à défaut, la résiliation de son bail, le transfert de la loge équivalent à sa suppression (1).

Il y a lieu, d'ailleurs, d'accorder un délai au bailleur pour rétablir le concierge dans les mêmes conditions qu'au moment où le bail a été consenti.

Les services du concierge ne peuvent pas, enfin, être diminués dans le temps. Le preneur a droit à la présence permanente du concierge (2).

Ceci ne veut pas dire que le concierge n'ait jamais le droit de s'absenter. Nous avons vu, qu'au contraire, il existait des cas d'absence légitime. Mais le concierge doit alors être remplacé, du moins pour les absences d'une certaine durée.

Le propriétaire n'a pas qualité pour autoriser l'absence totale de concierge. Pas davantage l'ensemble des locataires, car le premier et les seconds sont également intéressés à la présence du concierge. Il faudrait leur accord à tous pour que la loge puisse rester vide.

§ 3. — Les services du concierge ne sont dus qu'aux locataires.

96. Le principe. — Ceci résulte du principe suivant lequel le droit aux services du concierge est une conséquence, pour le locataire, du contrat de bail lui-même. Pour avoir ce droit, il faut donc, de toute évidence, être signataire du contrat de bail.

Il semble donc qu'aucune autre personne que le locataire ne possède de tels droits. Mais ce serait résoudre la question d'une

(1) Lyon, 2 février 1892. *G. P.* 1892.2.130.

(2) Lyon, 21 janvier 1887. *S.* 87.2.104 ; *D.* 87.2.87. En conséquence, si, pour une raison ou une autre (maladie ou accident) le concierge est dans l'impossibilité d'assurer son service, le propriétaire sera tenu de le remplacer à ses frais ; ce qui ne veut pas dire qu'il aura à en supporter définitivement la charge dans tous les cas.

Ainsi si le concierge est victime d'un accident de la voie publique, le propriétaire aura un recours, soit contre l'auteur responsable de l'accident, si l'accident est survenu alors que l'absence du concierge était normale et autorisée (par exemple, courte absence pour les soins du ménage, ou pendant la durée du congé payé), soit contre le concierge lui-même au cas où son absence était irrégulière. Dans certains cas, il appartiendrait éventuellement au concierge de se retourner contre l'auteur du sinistre.

Si l'accident est survenu alors que le concierge était dans l'exercice de ses fonctions, on est alors en présence d'un accident du travail (voir *supra*, nos 66 et suiv.).

manière trop absolue, et il convient de se demander si certaines personnes ne peuvent pas être assimilées au locataire lui-même.

97. Occupants ayant un titre à l'occupation. — Aux locataires, il conviendra d'assimiler les occupants ayant un titre à l'occupation. Il en est ainsi de ceux qui sont prorogataires parce que la loi leur accorde cet avantage, et des sous-locataires réguliers.

Tous autres que les locataires et occupants ayant un titre n'ont aucun droit aux services du concierge.

98. Occupants sans titre. — Il va de soi qu'il en est ainsi lorsqu'on est en présence d'un occupant qui n'a jamais eu de titre à l'occupation.

Il en sera de même s'il s'agit d'un locataire dont le bail est expiré et qui se maintient indûment dans les lieux.

Les deux conditions sont nécessaires. Le caractère indu du maintien n'est pas la conséquence obligatoire de l'expiration du bail. Ainsi, un locataire verbal qui reçoit congé peut prétendre que ce congé a été mal donné. Tant qu'il n'aura pas été statué sur sa demande, son maintien sera, en tout état de cause, justifié, du moins si la demande a un caractère sérieux.

De même le locataire invoquant le bénéfice de lois spéciales peut prétendre se maintenir dans les lieux à l'expiration de son bail.

Condition nécessaire de la suppression des services du concierge, l'expiration du bail n'est, par conséquent, pas suffisante. Il faut encore que le maintien dans les lieux après la date de cette expiration ne soit pas justifié en droit.

Il peut parfois être délicat de savoir quand il en est ainsi. Examinons, à cet effet, la situation du locataire.

1^o Après congé.

2^o Une ordonnance d'expulsion ayant été obtenue contre lui.

3^o Le bénéfice de la clause résolutoire mentionnée au bail étant acquis au propriétaire.

99. Situation du locataire après congé. — En principe, le locataire devient un occupant sans titre à l'expiration de la date pour laquelle le congé a été donné, à condition que ce congé ait été bien donné, c'est-à-dire conformément aux droits du propriétaire, dans les délais et formes fixés par la loi et l'usage local.

Ces conditions étant remplies, nous ne sommes cependant pas d'avis que le propriétaire peut faire cesser immédiatement les services du concierge.

En premier lieu, s'il le faisait, alors que le congé a été donné à tort, il engagerait évidemment sa responsabilité.

D'autre part, si le locataire soulevait une question sérieuse à propos du congé donné, le propriétaire n'aurait pas non plus le droit de suspendre les services du concierge. Il devrait attendre la décision rendue au fond par le tribunal saisi par lui d'une action en validité de congé ou saisi par le locataire d'une action en nullité.

Par ailleurs, pendant la période des hostilités, le locataire peut, à l'expiration de la location, demander son maintien dans les lieux. Comme, aux termes de la jurisprudence dont la loi du 28 février 1941 fait revivre l'intérêt, il n'est pas nécessaire que le locataire manifeste son intention avant la date d'expiration de son bail (1), le propriétaire ne saurait suspendre à cette date les services du concierge, le locataire n'ayant pas épuisé ses droits.

Enfin, le locataire peut toujours demander et obtenir en justice un délai de grâce pour quitter les lieux. Il va de soi qu'il ne pourrait être pris de mesures contre lui susceptibles de faire échec à ce droit. Non seulement les services du concierge ne sauraient être supprimés pendant le délai de grâce, mais même pendant un temps normalement suffisant laissé au locataire pour agir en vue d'obtenir ce délai et partant, non du congé, mais d'une sommation d'avoir à déguerpir.

Pratiquement, à la suite de cette sommation, ce sera toujours le propriétaire qui saisira le juge pour voir statuer sur l'expulsion et accorder tel délai qu'il conviendra au locataire.

100. Décision ordonnant l'expulsion. — Si, à la suite du non paiement de son loyer, ou pour toute autre cause, notamment insuffisance de garnissement, le propriétaire a obtenu une décision d'expulsion, il peut, quand elle est devenue définitive, supprimer les services du concierge au locataire qui, malgré les décisions de justice, se maintiendrait dans les lieux.

En effet, n'ayant plus de droit à la jouissance des lieux loués,

(1) Cette jurisprudence n'est-elle pas contestable ? Si le locataire laisse expirer sans rien faire la date pour laquelle le congé est donné, ne perd-il pas ses droits puisque le congé, acte unilatéral, vaut par lui-même ?

le locataire n'a pas droit non plus aux accessoires. Ainsi, il a été jugé que le propriétaire peut alors supprimer le service d'adduction d'eau à ce locataire (1). Or, les services du concierge, comme le service d'adduction d'eau, sont un accessoire du contrat de louage et la même solution doit être adoptée.

Pour qu'il en soit ainsi, il faut une décision ordonnant l'expulsion. Le seul fait d'une infraction aux clauses du bail, si grave soit-elle, notamment le défaut de paiement de plusieurs termes de loyers, serait insuffisant. Doctrine et jurisprudence (2) sont unanimes à reconnaître que la carence du locataire ne saurait être considéré comme un manquement assez grave pour légitimer une rupture immédiate du contrat par la volonté unilatérale du créancier.

101. Bénéfice de la clause résolutoire au propriétaire. — Aux termes de l'article 1184 (1^o) du Code civil, « la condition résolutoire est sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des parties ne satisferait pas à ses engagements. »

A la place de cette clause résolutoire tacite, sous-jacente à tout contrat, se trouve également portée aux baux, du moins le plus fréquemment, une clause résolutoire expresse.

Aux termes de ladite clause, la location est résiliée de plein droit à défaut d'exécution de ses obligations par le locataire (en général, l'acquisition de la clause est prévue pour le cas de non-paiement, mais peut l'être à propos de toute autre obligation). Le temps dans lequel la résiliation intervient est également prévu ; la résolution n'est généralement pas immédiate, mais se produit un certain temps (huit jours, quinze jours, un mois) après une sommation d'avoir à exécuter demeurée infructueuse.

Il faut examiner successivement les deux hypothèses de résolution tacite et de résolution expresse.

102. 1^{er} cas. Résolution tacite. — Lorsque le locataire commet une infraction aux clauses de son bail, le propriétaire ne saurait refuser pour cela les services du concierge, car il ne sait pas encore si le tribunal jugera cette infraction suffisamment grave pour qu'il soit nécessaire de prononcer la résiliation. Si le tribunal

(1) Montpellier, 20 avril 1926, *Mon. jud. Midi*, 45-6-1926.

(2) V. Req. 1-12-1897. D. 98.1.289, note PLANIOL, à propos d'une Compagnie d'électricité qui avait coupé le courant à un abonné ; cf. CASSIN, *De l'inexécution dans les rapports synallagmatiques*, 1914, p. 371.

le faisait, il accorderait, du reste, en général, un délai au locataire pour faire cesser, s'il y a lieu, l'état de choses préjudiciable au propriétaire.

Par conséquent, le propriétaire aurait commis une faute s'il avait, par avance, supprimé les services dus au locataire.

Pourrait-il se fonder, pour le faire, sur l'exception non *adimpleti contractus* ? On admet que les textes qui prévoient cette exception (art. 1612 du Code civil sur la vente), ou qui en réglementent l'exercice (Règlement postal sur l'abonnement téléphonique qui prévoit l'interruption de la ligne en cas de non-paiement des redevances, loi du 13 juillet 1930 sur les assurances, qui prévoit la suppression de la garantie de la police en cas de non-paiement des primes), sont des applications d'un principe général de notre droit. On voit l'intérêt pour un propriétaire d'invoquer cette exception lorsque le locataire n'exécute pas ses obligations. Il le fera lorsqu'il voudra poursuivre l'exécution du contrat, car il en a le droit, au lieu de demander la résiliation. L'effet de l'exception, en effet, par opposition à la résiliation, est de suspendre par représailles, l'exécution des prestations et fournitures dues par celui qui l'invoque, et cela tant que le co-contractant persistera dans sa carence et dans l'inexécution de ses obligations. L'exception ne met donc pas fin au contrat, ce qui est d'un intérêt évident quand le contrat est avantageux, avantage théorique, d'ailleurs, car avec l'action en résiliation, le propriétaire pourrait généralement arriver par une voie indirecte au même résultat ; souvent même, il ne demande la résiliation qu'à défaut d'exécution. Mais il est un avantage, très appréciable, celui-là, c'est que les effets de l'exception se font sentir immédiatement. Par exception à la règle, l'exécution ici précède le jugement.

Pratiquement, pourtant, le propriétaire ne pourra guère utiliser cette arme d'un maniement si avantageux, mais si redoutable et délicat à la fois, que constitue l'exception non *adimpleti contractus*.

En ce qui concerne le logement, la règle ne s'applique pas, puisque c'est le locataire qui l'a en sa possession.

En ce qui concerne les services du concierge, nous sommes d'avis que le propriétaire ne pourra pas exercer l'exception. C'est que ces services, qui sont minimes, peuvent être maintenus sans préjudice pour le propriétaire qui, s'il pouvait les sup-

primer pour un locataire donné, aurait encore à les assurer à l'ensemble des autres locataires. Au contraire, bien que peu importants en soi, ces services ne peuvent être suspendus qu'en causant un sérieux préjudice au locataire. C'est dire que l'exercice de l'action constituera le plus souvent un abus de droit.

L'abus serait encore plus flagrant si le propriétaire ne laissait pas le temps à son locataire de faire reconnaître un droit en justice qui lui permettrait, par exemple, de ne pas payer, ou de payer moins, ou de payer plus tard.

Il va de soi, que, s'il fallait reconnaître accidentellement au propriétaire le bénéfice de l'exception, il ne pourrait exercer cette dernière qu'après avoir avisé le locataire de son intention et lui avoir laissé un temps suffisant pour se mettre en règle.

Pour ce qui est des fournitures, principalement eau, gaz, électricité, au contraire, le propriétaire pourra, à notre avis, faire jouer l'exception, même si ce n'est pas le paiement de la fourniture qu'il poursuit, mais celui du loyer principal ; il va de soi qu'il ne pourra en être ainsi que si les abonnements ont été souscrits à son nom. S'ils l'avaient été au nom du locataire, il ne pourrait obtenir du concessionnaire la suspension des fournitures. Dès lors que l'exploitant est payé, il doit la fourniture et ne peut se solidariser avec le propriétaire (1). Le propriétaire ne pourrait agir, non plus, par lui-même, pour rendre impossible la consommation.

103. 2^e cas. Résolution expresse. — Si la résolution expresse, n'étant envisagée par les parties que pour des cas déterminés, a un champ d'application moins large que la résolution de l'article 1184, elle a, par contre, une double qualité : il est certain qu'elle jouera, car le tribunal ne peut que la constater, et non la rejeter comme il pourrait le faire sous l'empire de l'article 1184. D'autre part, son application sera immédiate : le propriétaire

(1) Les locateurs de colonnes montantes ont obtenu, indirectement, le droit de suspendre l'usage de la chose louée par voie de coupure du courant, en vertu de l'article 34 du décret du 30 oct. 1935 (*J. O.*, 31-10-1935), relatif au régime de l'électricité. Il faut que le non-paiement de la location de la colonne ait persisté pendant deux trimestres consécutifs et la coupure ne peut être effectuée qu'un mois après la mise en demeure de payer faite par lettre recommandée. On rend, de cette manière, inutile, la possession de la chose louée. En législation, on pourrait concevoir qu'un propriétaire ait le droit, dans des conditions également délimitées, de suspendre l'usage de la chose louée, en supprimant portes et fenêtres (voie de contrainte peu pratique et peu en harmonie avec nos mœurs).

au profit duquel elle joue peut demander aussitôt l'expulsion de son locataire en référé.

Quand le propriétaire a obtenu une décision d'expulsion définitive, nous avons vu que les services du concierge peuvent cesser.

Mais, sans attendre cette décision, le propriétaire pourrait-il supprimer ces services à compter de la date où la clause serait acquise ?

Nous admettons l'affirmative. Il a été dans l'intention des parties que la clause ait, dans la plus large mesure, un effet immédiat.

Cependant, le propriétaire devra manifester expressément son intention d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire. Il le fera habituellement dans le commandement d'avoir à payer ou la sommation d'avoir à se conformer à telle clause du bail qu'il fera adresser au locataire. Il n'est pas nécessaire que la clause soit visée dans l'exploit d'huissier. Il suffit que, par une voie quelconque, l'intention du propriétaire ait été expressément portée à la connaissance du locataire.

Généralement, bien qu'il en ait le droit, le propriétaire ne fera pas cesser les services du concierge après l'acquisition de la clause. C'est qu'il invoque cette dernière dans l'espoir d'obtenir l'exécution par le locataire de son obligation et non pour mettre fin à la location. Malgré les apparences, il n'a pas opté franchement pour la résiliation, mais a recherché un moyen de pression efficace en vue de parvenir au paiement. Il ne continuera à suivre sur la résiliation qu'à défaut de paiement.

104. Situation du locataire commerçant. — Une réserve s'impose cependant en ce qui concerne le locataire commerçant. L'acquisition de la clause au profit du bailleur avait pour effet de faire perdre au locataire commerçant le bénéfice de la propriété commerciale, ce qui constitue souvent tout son avoir. Aussi les locataires commerçants ont-ils obtenu du législateur, par le décret-loi du 25 août 1937 que la clause ne pût jouer contre eux sans qu'une décision de justice la dise acquise, ce qui, vu l'urgence, pourra toujours se faire en référé (1).

(1) De manière générale, ces clauses, dont les effets sont brutaux, sont vues avec défaveur.

Dès l'origine, on en a discuté la validité ; mais la jurisprudence, interprétant la volonté des parties, a dû leur reconnaître effet en principe ; à propos

La solution ne peut être évidemment, à cet égard, la même que si aucune clause n'était insérée au bail ; il ne s'agit pas d'une décision à rendre au fond ; il s'agit seulement de constater un fait, l'acquisition du bénéfice d'une clause, et d'en tirer les conclusions de droit.

Aux termes de ce décret, le juge, qui peut dire la clause acquise, peut en suspendre l'application, en raison de ce que le locataire qui n'a pu effectuer ses paiements, est « malheureux et de bonne foi ». Il a là un pouvoir d'appréciation qu'il n'a pas pour un locataire d'habitation.

Dans le cas d'un locataire commerçant, il ne suffirait donc pas, pour faire cesser les services du concierge, que la clause soit acquise, il faudrait encore qu'une décision définitive l'ait dit.

105. Etendue de la suppression. — La suppression des services du concierge concerne-t-elle tous services, ou convient-il de faire à cet égard des exceptions (1) ?

Il est normal que, comme conséquence de la résolution, la suppression soit générale et absolue. Une double question se pose cependant, d'abord pour le service des renseignements, ensuite pour les services qui ont un caractère irremplaçable.

Le service des renseignements, qui est dû aux visiteurs pendant une année après le déménagement du locataire, ne serait-il pas dû même en cas de présence non justifiée de ce dernier dans l'immeuble ?

Remarquons que, si la question peut se poser en ces termes pour le locataire, elle ne peut l'être pour l'occupant sans titre ; celui-ci ne peut prétendre invoquer un titre dont il n'a jamais

de l'application du décret du 26-9-1939, une certaine jurisprudence, cependant, a admis au bénéfice de ce texte le locataire contre lequel la clause résolutoire était acquise ; il est vrai qu'une jurisprudence abondante est en sens contraire ; mais un arrêt de la Cour de cassation a paru admettre ce point de vue (Ch. soc., 20 mars 1941. D. H. 1941. 249). A noter toutefois la portée limitée de l'arrêt qui ne saurait être considéré comme modifiant la jurisprudence de la Cour de cassation sur la valeur en soi de la clause. Cette jurisprudence continue à s'affirmer.

Une loi vient d'intervenir en faveur des fermiers qui est encore plus favorable que le décret-loi du 25-8-1937 pour les commerçants : c'est la loi n° 506 du 4 septembre 1943 (*J. O.*, 8-9-1943) ; aux termes de son article 3, l'effet des clauses pénales et des conditions résolutoires est laissé à l'appréciation des commissions paritaires de conciliation et de juridiction créées par une autre loi du même jour ; il n'est plus exigé comme pour les commerçants la condition de bonne foi ; les commissions apprécient en fait souverainement.

(1) Seine, 23 novembre 1872. Dans cette espèce, le propriétaire avait donné l'ordre à son concierge de refuser les lettres et paquets et de ne pas indiquer le logement aux personnes qui viendraient demander le locataire.

été bénéficiaire ni pendant son séjour dans l'immeuble, ni après son départ. Celui-là n'a jamais droit à quelque chose.

Quant au locataire, faut-il dire que, du seul fait qu'il a occupé les lieux, il a droit au service des renseignements après son départ ? Ou faut-il exiger comme condition supplémentaire qu'il ait rempli ses obligations et notamment exécuté les décisions de justice ? A noter que cette appréciation devrait se faire, si elle devait avoir lieu, au départ du locataire, de sorte que le locataire contre lequel la résiliation aurait été prononcée pour inexécution d'une de ses obligations, devrait être dit avoir rempli ses obligations en exécutant le jugement.

Il semble bien que l'usage veuille que le fait de l'occupation ouvre sans distinction droit au service des renseignements.

Nous croyons, au contraire, que cet usage ne saurait s'imposer.

Le bail est un contrat synallagmatique, et, dans tout contrat de ce genre, aucune partie ne peut exiger de l'autre qu'elle remplisse ses obligations si elle ne remplit pas elle-même les siennes. Peu importe qu'en principe les obligations du propriétaire se perpétuent seules, celles du locataire devant être remplies avant son départ ou, au plus tard, au moment de son départ. Encore faut-il que le locataire y ait satisfait. Il ne pourrait dire qu'il faut se placer, pour apprécier ses obligations, au moment où il fait valoir ses droits à l'égard du propriétaire, et soutenir qu'à ce moment aucune obligation ne pèse plus sur lui. En d'autres termes, les obligations réciproques des parties, si elles ne sont pas toujours concomittantes, n'en sont pas moins corrélatives.

Voilà pour la période postérieure à l'occupation. Que décider pour la période de l'occupation ? Par analogie avec l'usage qui veut que l'occupation ancienne donne droit au service des renseignements, même en cas d'inexécution de ses obligations par le locataire, convient-il de dire que l'occupation présente donne droit aux mêmes services, quand bien même elle serait injustifiée ?

Nous ne le pensons pas, pour les raisons ci-dessus indiquées, à savoir que les obligations de chacun sont corrélatives. Or, le locataire qui reste contrairement à une décision de justice ne remplit pas ses obligations.

En fait, le concierge ne refusera pas certains renseignements. Mais il les fournira, non pas en vertu d'une obligation pesant sur lui, mais par pure complaisance, ce qui est bien différent.

N'étant pas tenu, il pourra limiter à son choix ses indications.

106. Les services irremplaçables. — Une autre distinction peut être envisagée : les services utiles au locataire, d'une part, et de l'autre les services nécessaires pour lesquels le concierge est irremplaçable. Un exemple fera comprendre l'intérêt de la distinction. Une lettre est portée à la main ; si le concierge refuse de la monter, un tiers peut le faire. Mais une lettre arrive par la poste ; si le concierge refuse de la prendre, le facteur la remportera purement et simplement, car il est contraire à son règlement de monter les lettres aux étages. Il va de soi que permettre au concierge de refuser les lettres, c'est interdire pratiquement au locataire de recevoir les lettres par la poste.

La gravité de cette situation ne saurait nous faire hésiter. Il est permis de nuire à autrui quand on a pour cela une raison légitime. Or le propriétaire a une telle raison : c'est l'expiration du contrat et le maintien indu du locataire.

Pour la même raison juridique, il n'y a pas lieu de faire de distinction entre les services que le concierge doit au locataire et les services qu'il doit aux tiers du chef du locataire.

Au surplus, ces tiers — visiteurs et autres —, ne sauraient avoir des droits là où le locataire n'en a plus.

107. Personnes hébergées chez le locataire. — Nous avons supposé jusqu'à présent qu'il s'agissait d'un occupant sans titre, généralement d'un ancien locataire.

Mais il y a une autre catégorie de personnes envers qui le concierge a des obligations, ce sont celles, parents ou amis, qui sont hébergées chez le locataire.

Bien que la jurisprudence soit parfois hésitante sur ce point, nous croyons que, le concierge a, vis-à-vis de ces personnes, les mêmes devoirs que vis-à-vis du locataire lui-même. Le concierge devra leur monter leur courrier, renseigner leurs visiteurs, etc. (1).

(1) Si certains services sont dus, c'est que les parties l'ont entendu ainsi : le locataire n'aurait pas contracté si les services du concierge ne devaient pas être fournis tant aux personnes de sa maison qu'à lui-même.

Ceci ne veut pas dire que ces services soient aussi étendus pour les personnes vivant avec le locataire que pour le locataire lui-même. Une telle obligation serait trop lourde pour le propriétaire. Puisque ces personnes sont introduites dans les lieux par le locataire, il appartient, en principe à celui-ci de leur rendre lui-même et par ses propres moyens les services qui leur sont nécessaires. Et le propriétaire n'a pu accepter de le décharger de cette obli-

Mais, si elles ont, sur ce point, autant de droits que le locataire, elles n'en ont pas davantage et elles cessent d'en avoir en même temps que le locataire lui-même. Il convient de se reporter, dès lors, aux numéros précédents.

Une autre question se posera et sera plus difficile à résoudre : ces familiers du locataire ont-ils, pour sanctionner leurs droits, l'action en responsabilité contractuelle contre le propriétaire ; ou bien cette action appartient-elle au seul locataire signataire du contrat de bail ?

La question a une grande importance théorique et pratique. Il s'agit de savoir si ces personnes, qui sont intéressées à l'exécution du contrat ont la qualité de tiers bénéficiaires d'une stipulation pour autrui. Nous nous attacherons ultérieurement à résoudre cette question, dans notre troisième partie, en étudiant la responsabilité contractuelle du propriétaire du fait du concierge.

gation que dans la mesure où il serait trop difficile ou trop onéreux pour le locataire de la supporter, alors qu'au contraire, le propriétaire peut le faire facilement.

Ainsi, ces personnes ont droit à l'ouverture de la porte à toute heure par le concierge. De même, peuvent-elles prétendre utiliser le téléphone commun (au moins avec l'autorisation expresse ou tacite du locataire). Le propriétaire peut, en effet, aisément assurer le service de la porte et du téléphone. Une réserve devrait être faite, du reste, dans le cas où, exceptionnellement, il en serait autrement. C'est ainsi qu'il a été jugé que l'ouverture de la porte à toute heure de la nuit n'aurait plus à être assurée aux tiers vivant chez le locataire, si elle constituait une charge trop lourde.

A l'inverse, après leur départ, le concierge n'a pas à fournir la nouvelle adresse de ces personnes, ni à transmettre leur courrier. *Contra*, en ce qui concerne le courrier, Lyon, 21 déc. 1887. S. 89.2.31. V. n° 222, note 2.

Si elles sont momentanément absentes, il n'a pas à faire connaître leur adresse. La Cour de cassation a même jugé que ces personnes ne pourraient exiger du propriétaire la délivrance d'un certificat de domicile.

CHAPITRE II

LE SERVICE DE L'IMMEUBLE

108. *Les deux fonctions du concierge en ce qui concerne le service de l'immeuble.* — Quant au service de l'immeuble, le concierge est essentiellement un gardien, qui assume des fonctions de surveillance sur les choses et sur les personnes, et un homme de peine qui assure l'entretien de l'immeuble.

SECTION I. — Gardiennage.

109. *Ce que comporte l'obligation de gardiennage.* — L'obligation de gardiennage comporte deux choses :

1^o Le concierge doit surveiller les personnes, les allées et venues des visiteurs ;

2^o Il doit surveiller le bon état des lieux et veiller à la conservation de l'immeuble, dans l'intérêt du propriétaire.

§ 1. — La surveillance des personnes.

110. *Les modalités de cette surveillance.* — Le concierge doit, en premier lieu, surveiller les entrées, les allées et venues et les sorties des personnes étrangères à l'immeuble. Il doit, d'autre part, assurer la fermeture de la porte aux heures prescrites.

111. A. — *La surveillance des visiteurs.* — Cette obligation est plus étendue que le service de la porte proprement dit. Le concierge doit, en effet, non seulement surveiller l'entrée des visiteurs, mais également leur comportement et leurs allées et venues dans l'intérieur de l'immeuble (1). La responsabilité du concierge

(1) Le concierge doit éventuellement être à même de fournir des précisions sur le signalement de ces personnes, surtout dans les grands immeubles où les risques de vol sont plus importants. V. sur ce point, DEMOGUE, *Revue de Droit civil*, 1924, p. 129 et Paris, 20 juillet 1905, *Le Droit*, 19-9-1905.

serait de même engagée si un cambrioleur pénétrait dans les lieux autrement que par la porte, par exemple d'une fenêtre ou du toit d'une maison voisine.

Le concierge doit donc surveiller toutes les parties communes de l'immeuble. Celles-ci ne constituent pas, en effet, un lieu public, et les tiers n'y sont admis que dans la mesure où leur entrée dans les lieux est justifiée par le service ou la profession du locataire.

Le concierge peut avoir à surveiller, non seulement les parties communes de l'immeuble, mais également les appartements, en cas d'absence du locataire. Il en est ainsi, en particulier, lorsque celui-ci, devant s'absenter pour un certain temps, a laissé les clefs au concierge pour lui permettre d'exercer sa surveillance. Ceci entre, au moins dans une certaine théorie, dans les obligations du concierge (1).

112. Contenu de l'obligation. — Le contenu de l'obligation de surveillance varie selon les circonstances (2) et selon les usages locaux.

(1) Paris, 30 juin 1883, en note D. 7.2.87. Aux termes de cet arrêt, le locataire, en remettant à la concierge les clefs de son appartement alors qu'il partait pour la campagne où il devait faire un long séjour, « a chargé cette femme d'un soin et d'une surveillance qui rentrent dans les fonctions qu'elle a à remplir comme concierge ».

(2) Des règles spéciales ont été instituées en ce qui concerne le gardiennage en temps de guerre. Depuis un décret du 31 août 1939, *J. O.*, 1-9-1939 ; *G. P.* 1939. 2. 1276), les propriétaires d'immeubles à usage d'habitation doivent assurer le gardiennage de leurs immeubles pendant le temps de guerre.

Ils peuvent organiser la garde, soit personnellement, soit par entente entre eux, soit par l'intermédiaire de sociétés habilitées à cet effet, soit à l'aide des gardiens de leurs immeubles, soit enfin à l'aide des concierges. Dans ce cas, ces derniers doivent contracter un engagement volontaire dans la défense passive (à moins qu'ils ne soient requis par la défense passive).

Mais, comme les femmes ne peuvent être requises civiles, seuls les concierges hommes peuvent se faire inscrire dans les cadres de la défense passive comme gardiens d'immeubles (V. PERRAUD-CHARMANTIER, *Manuel pratique des Réquisitions*, 1940, p. 134).

D'autre part, les services de la Défense passive doivent avoir en tous temps la possibilité de pénétrer dans tous les immeubles sans distinction pour pouvoir rechercher et combattre les foyers d'incendie et, d'une manière générale, assurer leur service de sécurité générale (décret du 3 novembre 1939 relatif à la mise à l'abri de la population civile contre les dangers des attaques aériennes, article 6, § 2 : « Les clefs de tous les locaux délaissés par leurs occupants devront être déposés entre les mains des gardiens d'immeubles à la disposition éventuelle desdits agents »). On peut d'ailleurs se demander cet qu'il faut entendre par « locaux délaissés » et si l'absence momentanée suffit à obliger le locataire à remettre les clefs au concierge. Il faut, semble-t-il, répondre par l'affirmative, le danger aérien pouvant survenir pendant cette courte absence.

1^o Elle varie d'abord suivant la nature de la location ; la surveillance ne devra pas s'exercer de la même façon dans un immeuble loué bourgeoisement et dans un local à usage commercial ou industriel. Dans le premier cas, les locataires sont habituellement absents dans la journée pour se rendre à leur travail et, de ce fait, les vols se trouvent facilités. D'autre part, les allées et venues sont relativement peu nombreuses, donc contrôlables.

Au contraire, dans les immeubles commerciaux, les bureaux et ateliers sont occupés dans le courant de la journée. Les vols sont, en conséquence, moins faciles et la surveillance moins utile. Cette surveillance continue serait, par ailleurs, difficilement réalisable, étant donné le caractère permanent des allées et venues nécessitées par l'exercice même de la profession (1).

Même dans les immeubles loués bourgeoisement, il est admis que le concierge n'a pas à interroger le visiteur sur les motifs de sa visite. Cette inquisition pourrait paraître, à bon droit, vexatoire pour le visiteur et compliquerait exagérément la tâche du concierge. Celui-ci doit donc se borner à lui demander le nom du locataire qu'il désire visiter. Il pourra, toutefois, demander des explications complémentaires et, au besoin, des justifications, si le visiteur lui paraît suspect et, en particulier, s'il ne peut donner le nom du locataire ou fournir des indications permettant de l'identifier.

2^o La surveillance trouvera une autre limite dans la situation des lieux. Le concierge exerce, en effet, la surveillance de sa loge et l'efficacité du contrôle dépend, en particulier, de la situation de celle-ci (3).

Si la loge se trouve en étage, le contrôle sera généralement moins efficace et, dans un certain nombre de cas, il ne pourra être reproché de faute au concierge. Les locataires, connaissant les difficultés de surveillance, doivent prendre d'eux-mêmes un certain nombre de précautions. Ils sont, pour partie, leur propre gardien et, de toute manière, s'ils ne peuvent eux-mêmes assurer la garde dans la mesure où le concierge est empêché de le faire, ils ont accepté cet état de choses en entrant dans les lieux et ils

(1) Trib. civ. Seine, 14 février 1894. *G. P.* 1894.1.666.

(2) Trib. civ. Seine, 22 novembre 1906. *G. P.* 1907.1.137.

(3) Trib. civ. Seine, 11 juin 1902, *Le Droit*, 30.7.1902 ; Trib. civ. Seine, 17 mai 1901, *Le Droit*, 10-11.6.1901.

ne peuvent se retourner, en cas de préjudice, contre le concierge ou le propriétaire.

De même si la loge est installée au rez-de-chaussée, la surveillance s'exercera encore différemment suivant la disposition des lieux : la faute dans la surveillance ne s'appréciera pas de la même façon si la loge a une vue directe sur l'entrée de l'immeuble ou si la vue est mauvaise et si celui qui se trouve dans la loge ne peut apercevoir les personnes qui entrent.

3° La surveillance varie, enfin, suivant les usages locaux. C'est ainsi que, dans certaines villes, le concierge n'est pas un gardien d'immeuble, mais un simple portier. Dans ce cas, la surveillance doit s'exercer exclusivement sur la porte d'entrée et non sur d'autres parties de l'immeuble.

Au contraire, à Paris, la surveillance est complète et s'exerce partout.

113. Limitation du droit d'entrée dans l'immeuble. — Certains visiteurs n'ont qu'un droit d'entrée limité. C'est le cas pour les fournisseurs et les domestiques.

En général, il est prévu dans les baux que les fournisseurs devront se présenter le matin à certaines heures. Le concierge devra leur refuser l'entrée de la maison passé les dites heures (1)

(1) Le propriétaire peut conventionnellement réserver la jouissance des preneurs et il lui appartient de fixer dans des conditions raisonnables les heures auxquelles les fournisseurs peuvent apporter leur marchandise, mais l'interdiction de monter après une heure déterminée à défaut de stipulation expresse et contraire, ne peut s'appliquer qu'aux détaillants qui viennent tous les jours apporter ou prendre commande et non aux négociants qui apportent ou font livrer leur marchandise à des intervalles de temps irréguliers (Paix Paris, 13 mai 1904. *La Loi*, 14-5-1904).

La prohibition ne saurait être étendue à la livraison accidentelle de marchandises expédiées par chemin de fer quand il s'agit de bois ou de combustible amené par le service de factage ou de camionnage d'une compagnie de chemin de fer pour être descendu dans la cave.

La clause d'un bail autorisant le preneur à faire entrer par l'escalier de service jusqu'à 10 h. du matin seulement les porteurs d'eau, les charbonniers et autres fournisseurs, doit être entendue en ce sens qu'elle vise seuls les fournisseurs qui, comme autrefois, les charbonniers et les porteurs d'eau, venaient, d'après l'usage, assurer chaque matin l'approvisionnement des locataires et ne concerne nullement les autres fournisseurs, c'est-à-dire ceux qui habituellement viennent à chaque heure du jour, soit que, en raison de la nature ou de la destination des fournitures, ils ne puissent venir qu'à certaines heures, soit que les nécessités de leur industrie ne leur permettent pas de venir faire leurs livraisons à des heures déterminées (Trib. Seine, 31 juillet 1895, *G. P.* 95.2.730).

De toute manière, les clauses contractuelles doivent s'interpréter restrictivement (Trib. civ. Seine, 31 juillet 1895, précité). En l'absence de clause expresse, le bailleur ne peut pas, à cet égard, limiter les droits de son locataire, sous prétexte d'en réglementer l'exécution.

S'il existe un escalier de service, les fournisseurs devront emprunter cet escalier. Il en est de même des domestiques et, d'une manière générale, des personnes dont l'activité est liée au service du locataire.

Le critérium de l'activité au service du locataire soulève de nombreuses difficultés. Il est hors de doute que les clients du locataire, quelle que soit leur situation sociale, peuvent emprunter l'escalier principal (1). Il est admis, de même, que les facteurs des postes, les garçons de recette, doivent emprunter l'escalier principal (2). Les commissionnaires en marchandises, placiers, courtiers, porteurs d'échantillons ou de coupons ont droit à l'accès de l'escalier principal, surtout lorsqu'il s'agit d'une maison louée commercialement, mais à condition que les paquets soient de peu de volume.

Dans certains cas, des personnes devant emprunter normalement l'escalier de service, pourront emprunter le grand escalier : ainsi les domestiques lorsqu'ils accompagnent leurs maîtres (3).

Les règles qui précèdent peuvent, bien entendu, se trouver modifiées par une clause du bail : le visiteur tient, en effet, ses droits du locataire et ceux-ci sont déterminés par le bail.

De même, le visiteur peut être un préposé astreint par son employeur à l'observation de certaines règles. Ainsi, le règlement des facteurs de Paris prescrit à ceux-ci d'utiliser l'escalier de service lorsqu'il est suffisamment clair et spacieux.

Pour l'application de toutes ces règles, la destination apparente des lieux loués et l'intention des parties serviront au juge pour prendre une détermination. Par exemple si, en principe, les déménageurs doivent utiliser l'escalier principal, il pourrait en être autrement au cas où l'enlèvement des meubles ne pourrait s'opérer sans difficultés et sans dommage par le grand escalier.

114. B. — La fermeture de la porte. — C'est le deuxième corollaire de l'obligation pour le concierge d'assurer la sécurité de l'immeuble.

(1) Il en est ainsi, en particulier, pour les clients d'un médecin, même en tenue de travail (Trib. civ. Seine, 8 novembre 1912. *G. P.* 1912.2.540). V. également, Paris, 5 mai 1903, D. 1904.2.190 ; V. AGNEL et PABON, *Code prop. et loc.*, 9^e éd., n° 1189 et p. 522 note ; J. G. supplément, V. louage, nos 142 et 184 et responsabilité, n° 778.

(2) Trib. civ. Seine, 24 mars 1903. *G. T.* 1903.2.385.

(3) Trib. civ. Seine, 24 novembre 1893. *G. T.* 1894.1.15.

Les heures de fermeture sont déterminées par l'usage. Elles varient suivant le plus ou moins d'importance de l'immeuble, la nature du quartier dans lequel il se trouve situé, la destination commerciale ou bourgeoise des lieux. On ferme plus tôt si l'immeuble compte peu de locataires, s'il est à usage commercial, si le quartier est modeste.

Le contrat de location peut convenir de règles différentes. Même en l'absence de toute convention, il suffit que la porte ait été constamment fermée à des heures différentes de celles fixées par les usages pour que le locataire soit fondé à exiger le maintien de cet état de choses, surtout si la nouvelle pratique adoptée doit présenter pour lui des inconvénients (1).

Quel que soit l'usage, le contrat ou l'habitude prise, le propriétaire est tenu de respecter les règlements municipaux ou de police. Dans certaines villes, en effet, les heures de fermeture sont fixées par des arrêtés municipaux pris en vertu du droit de police des maires relatif à l'ordre et à la tranquillité (article 97 de la loi du 5 avril 1884). Aux termes de l'article 471 § 15 du Code pénal, les infractions à ces arrêtés constituent des contraventions de simple police. La fermeture des portes des immeubles étant une charge de la propriété, ce sont les propriétaires qui sont tenus de veiller à l'exécution des prescriptions de police y relatives, et non les concierges. Ceux-ci n'ont à intervenir que comme préposés des propriétaires qui seuls peuvent être poursuivis en cas d'infraction (2).

Pour Paris, les ordonnances de police du 8 novembre 1780 et du 21 mai 1784 fixent la fermeture des portes à 20 heures en hiver et 22 heures en été (3).

Pour la banlieue parisienne, une ordonnance en date du 20 décembre 1856 fixe la fermeture à 21 heures en hiver et 23 heures en été.

(1) Cas où l'ouverture continue de la porte présente pour le locataire des inconvénients : Rouen, 6 juin 1928. *G. P.* 1928.2.200.

(2) Voir, toutefois, Cass. 13 décembre 1856. S. 57.1.71. Suivant cet arrêt, l'arrêté de police qui prescrit la fermeture des portes des maisons pendant certaines heures, constitue une charge de la propriété à l'exécution de laquelle les propriétaires doivent veiller, soit par eux-mêmes, soit par leurs agents, aussi bien que les locataires. Par suite, l'infraction à cette prescription peut être poursuivie tant contre eux que contre les locataires.

3 Il faut entendre par hiver la période du 1^{er} novembre au dernier jour de mars.

Les ordonnances ne précisent pas jusqu'à quelle heure la porte doit être fermée ; elles se contentent de dire que la porte doit être fermée pendant la nuit.

En fait, une certaine tolérance est admise et il n'est pas dressé de contravention, tant à Paris qu'en banlieue, avant 22 heures en hiver et 23 heures en été.

Par ailleurs, une ordonnance du Préfet de Police, en date du 7 juillet 1942, et une deuxième ordonnance du 31 août 1942 prescrivent la première pour Paris et la deuxième pour la banlieue, la fermeture des portes à 13 heures les dimanches et jours de fête légale.

Le concierge ne peut pas modifier de son plein gré l'heure de fermeture de la porte telle qu'elle a été fixée par l'usage, la convention des parties ou un règlement administratif.

Il ne peut fermer la porte avant l'heure fixée. Cette fermeture anticipée peut constituer un fait vexatoire ou dommageable pour le locataire et, en tous cas, devra être sanctionnée comme étant une infraction à la loi du contrat (1).

De même, le concierge n'a pas la faculté de fermer la porte d'entrée après l'heure normale. Indépendamment des sanctions pénales qu'il peut lui faire encourir pour infraction à un règlement de police, le concierge engage la responsabilité contractuelle du propriétaire.

§ 2. — La conservation de l'immeuble.

115. Comparaison avec l'obligation d'entretien. — Cette obligation de conservation est distincte de celle d'entretenir et de nettoyer les parties communes des lieux loués. Cette dernière, due aux locataires, a pour but de maintenir les lieux en état de répondre à leur destination locative. La première est due essentiellement au propriétaire et a pour objet de surveiller et de signaler en vue d'une réparation les dégradations survenues.

116. La surveillance. — Le concierge doit surveiller de son propre chef les dégradations survenues dans les parties communes. Il doit, d'autre part, signaler au propriétaire celles qui sont portées à sa connaissance par les locataires eux-mêmes, par

(1) De même, le locataire ne saurait exiger du propriétaire que la porte d'entrée de l'immeuble soit fermée à des heures autres que celles résultant des usages locaux, surtout lorsque ces usages sont conformes aux exigences normales des autres locataires (Paris, 23 février 1884. *G. P.* 84.1.116 ; Lyon, 9 août 1901. *Mon. jud. Lyon*, 19-8-1901 ; Trib. civ. Seine, 28 novembre 1900. *Mon. jud. Lyon*, 26-1-1901). Notamment, le preneur ne peut demander que la porte demeure fermée dans la journée.

exemple, éclatements de tuyauterie résultant du gel et susceptibles de provoquer des infiltrations. Etant sur place d'une manière permanente, le concierge est, en effet, la seule personne qui soit à même d'exercer cette surveillance de façon efficace (1).

117. Les petites réparations ou les réparations urgentes. — Nous verrons, par ailleurs, que le concierge doit, en outre commander les petites réparations pour lesquelles il peut être considéré comme ayant reçu du propriétaire un mandat tacite. Par exemple, il convoquera le plombier pour la réfection de la tuyauterie dégradée.

En cas d'extrême urgence, il peut prendre sur lui, également, de commander des travaux plus importants.

118. La double responsabilité du concierge. — Le concierge est responsable du préjudice causé au propriétaire du fait de la dégradation, si celle-ci est devenue irréparable par suite de sa négligence ou si la réparation est plus onéreuse.

D'autre part, la dégradation pourra avoir des conséquences dommageables pour le locataire et lui causer un trouble de jouissance engageant la responsabilité du propriétaire et du concierge.

SECTION II. — **Entretien.**

119. Énumération des obligations du concierge. — L'obligation générale d'entretien (2) comprend :

- 1^o Le nettoyage des parties communes ;
- 2^o Un certain nombre d'obligations spéciales.

(1) Il doit notamment surveiller les canalisations. Il a été jugé à propos des canalisations d'eau dans un immeuble que les propriétaires en ont la garde et que par suite, si une rupture de ces canalisations, en creusant des infiltrations dans l'immeuble voisin, provoque un tassement de cet immeuble, les propriétaires de canalisations rompues sont responsables de ce désordre, en vertu de l'art. 1384, § 1^{er} ; cette responsabilité ne peut en incomber à la Compagnie des Eaux, tenue, en vertu de ses règlements, d'entretenir et de réparer les canalisations, cette Compagnie étant exempte de toute responsabilité en ce qui concerne la surveillance (*G. T.*, 3 janvier 1937, *Jurisprudence immobilière*, janvier 1937, n^o 1, voir la note).

(2) Dans les immeubles comportant plusieurs corps de bâtiments, notamment ceux dépendant des offices publics d'habitation de la Ville de Paris, les concierges sont assistés de femmes de services. Il leur est cependant habituellement prescrit d'entretenir au moins un escalier. Aux H. B. M., les femmes de service n'ont de rapport de droit qu'avec les services de gérance et ne sont pas, en conséquence, des préposées du concierge.

§ 1. — Le nettoyage des parties communes.

120. *Ce que le concierge doit nettoyer.* — En principe, le concierge doit nettoyer d'abord toutes les parties communes de l'immeuble : porte d'entrée, vestibule, escaliers, cours, etc. Il doit également nettoyer tout ce qui se trouve normalement dans ces parties communes (1). Pour les plaques des locataires, il n'a à le faire que si elles ont été apposées avec l'accord du bailleur. S'il n'en était pas ainsi, non seulement le concierge n'aurait pas à les nettoyer, mais encore le bailleur pourrait obtenir l'enlèvement de la plaque sous astreinte ou la résiliation du bail (2). L'apposition de la plaque indicatrice dans ces conditions constitue, en effet, un abus de jouissance susceptible de causer un dommage au bailleur (3).

Les usages peuvent intervenir pour restreindre l'étendue des devoirs du concierge. Toutefois, le propriétaire, sur qui pèse une obligation générale d'entretien doit, pour se décharger pour partie de cette obligation, apporter la preuve que l'usage est venu restreindre l'étendue de sa charge.

L'usage peut tomber en désuétude du seul fait que les locataires intéressés restent un temps suffisamment long sans exiger du propriétaire l'exécution de telle ou telle obligation. L'usage, qui naît de la volonté commune d'un ensemble d'individus, peut se modifier si un ensemble d'individus y consent. Il n'est pas nécessaire que ce consentement soit donné expressément, un accord tacite, une absence de protestation suffisent.

121. *Fourniture des produits nécessaires à l'entretien.* — Les produits nécessaires à l'entretien sont dus par le propriétaire au concierge. Ce dernier, qui doit l'entretien, n'a pas à acheter les produits utilisés.

Le propriétaire lui alloue généralement un forfait. Il peut également le rembourser sur justifications des dépenses effectuées.

(1) La solution est douteuse en ce qui concerne les tapis-brosse appartenant aux locataires. Selon certaines décisions (V. notamment : Paix Paris, 7^e, 25 mai 1933. *G. P.* 1933.2.168), le concierge a l'obligation de les secouer. Toutefois, cette obligation est, en général, peu observée.

Lorsque les tapis-brosse appartiennent au propriétaire, aucune difficulté ne saurait exister. Il appartient au concierge de les entretenir.

(2) Cass. Req. 10 mars 1921. *Rev. Loyers*, 1921, p. 286.

(3) Si l'entretien exige l'utilisation de miroir ou d'un produit similaire, ne semble pas que le concierge soit à cet égard tenu.

Dans certains cas, qui se font de plus en plus rares, les produits sont fournis en nature par le propriétaire (1).

122. Les limites de l'obligation de nettoyage. — Le concierge ne peut procéder chaque jour qu'à un nettoyage superficiel. Il a l'obligation de faire avant neuf heures le ménage de l'entrée, des escaliers, d'épousseter et d'essuyer les murs et les portes des appartements qui donnent sur les couloirs et les escaliers (2).

Dans certains immeubles de moindre importance, il n'aura pas à effectuer le nettoyage quotidiennement, mais seulement deux ou trois fois par semaine.

Etant donné souvent l'étendue des parties communes, même dans les immeubles les moins importants, il ne peut être demandé davantage au concierge.

Il n'a pas non plus à effectuer les nettoyages qui relèvent de l'entreprise du bâtiment. Ainsi, s'il s'agit d'un chéneau situé à plusieurs mètres de hauteur, le concierge, qui dispose d'une échelle, devra le nettoyer. Au contraire, s'il s'agit d'un chéneau situé sur un toit difficile d'accès, l'entretien n'en incombera pas au concierge.

Ainsi limité, le nettoyage devra cependant être total. C'est ainsi qu'il comprend l'enlèvement de la neige dans les cours et, s'il y a un arrêté le prescrivant, sur le devant des maisons. Il comprend encore la destruction d'affiches qui ont pu être apposées sur l'immeuble, sauf des affiches judiciaires et sauf à tenir compte des droits de ceux qui ont loué l'affichage.

Le concierge doit également effacer les inscriptions sur les murs, non seulement celles qui seraient injurieuses pour le locataire, puisque le concierge doit lui assurer la paisible jouissance, mais encore toutes inscriptions quelconques.

Est enfin compris dans l'obligation de nettoyage le balayage

(1) Dans tous les cas, le bailleur reste propriétaire des objets et produits nécessaires à l'entretien et la compensation s'opère entre la créance des salaires et la valeur des instruments de travail (article 50 du livre I du Code du Travail).

(2) Paix Paris, 26 mai 1933, préc.

L'existence de taches sur les murs de l'escalier et du vestibule constitue un trouble de jouissance et donne droit à des dommages-intérêts (Paris, 14 mai 1903. *G. P.* 1903.2.413 et renvoi ; D. 1908.2.383).

Il en est autrement si l'immeuble n'est pas loué bourgeoisement et si de nombreux locataires y exercent des industries et commerces divers entraînant un va-et-vient continu (Trib. civ. Seine, 12 août 1901. *G. P.* 1901.2.373).

de la voie publique. La commune, sur qui pèse l'obligation de balayer la voie publique, s'en décharge en général sur les propriétaires. Ceci se justifie par la nécessité de maintenir la voie publique en bon état (1).

Les concierges doivent donc balayer la voie publique au-devant des immeubles. Ils doivent également arroser en été et enlever les neiges et glaces en hiver (2).

Il est entendu que, s'il n'y avait pas de concierge, les locataires devraient, dans ce cas, se répartir le travail, de même qu'ils devraient entretenir les parties communes de l'immeuble.

§ 2. — Les obligations spéciales d'entretien.

123. Enumération. — Le concierge a un certain nombre d'obligations spéciales d'entretien, dont les principales sont relatives au service d'adduction de l'eau, au chauffage central, à l'enlèvement des ordures ménagères et à l'éclairage des parties communes de l'immeuble.

124. Adduction de l'eau. — Dans les villes, le service d'adduction de l'eau potable est assuré, jusqu'aux immeubles à usage d'habitation, par les communes, soit en régie (directe ou intéressée), soit par un concessionnaire.

A partir de la rue jusqu'aux appartements, le service d'adduction et de distribution est assuré par le propriétaire. C'est là une différence avec ce qui se passe pour l'électricité, car le propriétaire de l'immeuble n'est pas toujours propriétaire de la colonne montante d'électricité.

Mais ceci ne veut pas dire que la fourniture de l'eau soit à sa charge. Sauf convention contraire, c'est le locataire qui paie l'eau, soit d'après sa consommation, soit au prorata du loyer.

S'il y a une fontaine dans la cour, le locataire a droit à l'eau (3).

(1) Dans les grandes villes, une taxe de balayage est établie à la charge des propriétaires et c'est un entrepreneur qui effectue à ses risques et périls le balayage de la voie publique en leurs lieu et place.

(2) Pour Paris, il existe un arrêté inter-préfectoral en date du 27 octobre 1937.

Toutefois, il a été jugé qu'il y a faute pour le propriétaire, indépendamment même des règlements municipaux qui peuvent le lui prescrire, à ne pas répandre de la cendre ou une matière non glissante sur le trottoir couvert de glace qui se trouve devant sa porte (Paris, 17 avril 1929. D. 1931.2.23).

(3) S'il existe une fontaine ou puits dans la cour d'une maison, le locataire peut y tirer de l'eau. Jugé cependant que la jouissance de l'eau de la cour

Quand l'eau est remboursée au prorata ou est fournie par le propriétaire, celui-ci peut faire vérifier la consommation de l'eau par le concierge afin d'éviter les abus.

Hormis ces cas, le contrôle ne porte pas sur la quantité d'eau consommée, qui est libre, puisque le locataire paie alors ce qu'il consomme, mais sur les conduites d'eau. Le concierge doit vérifier leur état et les faire réparer en cas de fuite.

Pour des raisons de service, la distribution peut parfois cesser pendant quelques temps. C'est le concierge qui en est à l'avance avisé et qui doit prévenir les locataires.

De même, en cas de gelée, il appartient au concierge d'opérer la protection des canalisations extérieures et d'arrêter la distribution. A la suite d'un froid rigoureux, la colonne des eaux doit être vidée. Si le concierge a commis la négligence de ne pas le faire et que les meubles du locataire aient été détériorés à la suite d'une inondation, le propriétaire sera responsable vis-à-vis du preneur (1).

125. Le chauffage central. — Il arrive souvent, dans les immeubles pourvus d'un chauffage central, que le concierge soit chargé du rôle de chauffeur.

Dans ce cas, c'est un contrat de travail distinct du contrat de conciergerie proprement dit qui est passé avec le concierge ; du reste, c'est, en général, le mari de la concierge qui est chargé des fonctions de chauffeur. L'entretien de la chaudière n'entre pas, en effet, dans les fonctions normales du concierge. Par conséquent, s'il accepte cette tâche, il doit recevoir à cet effet une rémunération spéciale.

d'une maison par les locataires indépendamment de toute clause du bail est une pure tolérance (Seine, 9 octobre 1879, Agnel, n° 173 bis).

Il a été décidé par le tribunal civil de la Seine (5 janvier 1860, *Le Droit*, 1^{er} février 1860), que, lorsque, par son bail, le locataire a droit aux eaux de la cour, le propriétaire peut déterminer certaines heures pour l'usage de ce droit.

(1) Lyon, 3 juillet 1899, *Mon. Jud. Lyon*, 31 juillet 1889.

Si, à cet égard, aucune faute ni négligence ne peut être reprochée au bailleur ou à son concierge, le bailleur ne saurait être déclaré responsable en cas de dégâts causés par la rupture d'une canalisation d'eau.

En effet, si, aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu d'assurer la paisible jouissance du preneur pendant la durée de la location, il n'est cependant pas tenu de la garantie du trouble apporté à cette jouissance par voie de fait de la part d'un tiers. En conséquence, il ne saurait être déclaré responsable du dommage occasionné par la rupture d'une canalisation, dès lors qu'aucune négligence ne peut être retenue contre lui et son préposé (Rouen, 24 mai 1913. *G. T.* 1913.2.29 ; Trib. civ. Seine, 21 avril 1920. *G. T.* 29 octobre 1920).

Les propriétaires dont les locataires sont sous l'empire de la loi du 1^{er} avril 1926 n'ont pas le droit de réclamer à leurs locataires, en sus du prix principal tel qu'il est fixé par la loi, le remboursement des gages du concierge. Cependant, le remboursement du salaire remis au concierge en tant que chauffeur peut leur être demandé (1), en même temps que le coût du charbon. Les deux éléments : gages et salaire sont bien distincts.

De même encore, si un bail prévoyait le remboursement des charges sur justifications, le propriétaire pourrait-il se faire rembourser du salaire de chauffeur, non des gages du concierge.

Ce remboursement intervient proportionnellement au nombre d'éléments composant les radiateurs.

Quelles sont, maintenant, les attributions du chauffeur ?

Le chauffeur doit veiller à l'alimentation continue du calorifère afin d'éviter toute interruption dans le chauffage qui permettrait au locataire de demander des dommages-intérêts ou une diminution de loyer (2).

Toutefois, dans certains contrats, il est prévu que le chauffage cessera pendant la nuit.

Dans les cas où le chauffage urbain dessert les lieux loués, la mission du concierge est alors plus modeste. Elle s'apparente à celle qui est à sa charge en ce qui concerne la fourniture de l'eau. Elle est toute de vérification. Dans ce cas, la charge en incombe évidemment au concierge en tant que tel.

126. Ordures ménagères. — Si l'enlèvement des immondices est un service municipal, le maire peut imposer aux habitants l'obligation de faciliter ce service et de déposer à cet effet les ordures ménagères dans une poubelle qui sera sortie dans la rue par les soins du concierge (3).

Pour la Ville de Paris, il existe un règlement sanitaire du Préfet de la Seine du 7 mai 1936.

Ce règlement sanitaire impose un certain nombre de prescrip-

(1) *Rev. des Loyers*, 1929, p. 734.

(2) Le chauffage central est limité pendant la durée de la guerre. Il en est de même pour la distribution d'eau chaude (Décret du 1^{er} avril 1940, *J. O.* du 7 avril 1940).

(3) Cette obligation incombe au concierge personnellement, aux termes de l'arrêté préfectoral du 24 novembre 1883 ; en cas d'infraction, il sera donc personnellement poursuivi. Nous avons vu, au contraire (n° 114), que le propriétaire seul était personnellement responsable en cas d'ouverture de la porte à des heures interdites.

tions. Les ordures ménagères ne peuvent pas être jetées devant les immeubles par les locataires. Ces derniers doivent les déposer dans un récipient réservé à cet effet et dont la fourniture incombe au propriétaire. S'ils ne se conformaient pas à cette prescription, les locataires commettraient une contravention punie par l'article 471 § 6 du Code pénal.

Les poubelles de l'immeuble doivent être d'un modèle agréé par l'administration. « Elles seront constamment maintenues en parfait état de propreté, tant intérieurement qu'extérieurement, de façon à ne présenter aucun danger de blessure pour le personnel chargé de la collecte et à ne répandre aucune mauvaise odeur à vide. Elles seront mises à la disposition des locataires depuis 21 heures jusqu'à l'enlèvement » (1).

Le règlement sanitaire réglemente également le dépôt et le remisage de ces récipients.

Il définit également les ordures ménagères, qui seules peuvent être déposées dans les boîtes : « Il est interdit aux habitants de déposer dans les récipients des excréments, des nivets, des pansements septiques ou des excreta pathologiques non stérilisés, des matières explosibles ou tous autres produits ou objets infects, contaminés ou dangereux. Il est encore interdit de déposer dans les récipients des détritrus à arêtes coupantes (verre ou métal) sans qu'ils soient préalablement enveloppés pour éviter tout danger de blessure au personnel chargé de la collecte. Il est également interdit aux habitants de déposer dans les récipients des objets, de quelque nature qu'ils soient dont la plus grande dimension serait supérieure à 0 m. 50. Le dépôt à côté des récipients, d'objets de provenance ménagère et de dimension supérieure sera tolérée, à des jours déterminés, suivant l'avis qui en sera donné au propriétaire. Il est interdit de déposer sur la voie publique des résidus provenant du curage des boîtes ».

Les ordures déposées (2) doivent être de celles qu'il convient d'appeler ménagères. Ne peuvent être considérées comme telles

(1) Voir règlement précité.

(2) Quelle peut-être la responsabilité du concierge à propos du dépôt des ordures par les locataires ? Si, en fait, le concierge a été présent au moment où les détritrus dangereux ont été déposés, il peut être responsable dans les termes de l'article 1382 C. C. pour avoir permis ce dépôt. Si, au contraire, il n'assistait pas au dépôt, il ne peut encourir, semble-t-il, aucune responsabilité, car il paraît difficile de lui imposer l'obligation de contrôler le contenu de la boîte avant d'en effectuer le transport sur la voie publique.

les ordures provenant de l'entretien des jardins — ainsi des gravois, de la terre — et, de même, celles provenant de l'exercice d'un commerce ou d'une industrie, résidus et déchets particuliers à la profession exercée.

Lorsqu'il existe des boutiques dans l'immeuble, les locataires qui les occupent doivent avoir des boîtes particulières. Encore ne doivent-ils pas y mettre les déchets propres à leur profession, mais seulement les ordures provenant des soins du ménage. Ainsi, un boucher devra faire enlever ses déchets de viande par un équarrisseur.

Les boutiquiers devront sortir ces boîtes eux-mêmes. Toutefois, le concierge aura la faculté de s'en charger ; mais, dans ce cas, il s'agira pour lui d'un travail supplémentaire n'entraînant pas dans ses fonctions et pour lequel une rémunération lui sera due. En conséquence, si, à un moment donné, il estime son salaire insuffisant, il pourra cesser de sortir les boîtes à ordures des boutiquiers et ces derniers n'auront contre lui aucune action (1).

127. Eclairage des parties communes. — Le concierge doit assurer l'éclairage des parties communes de l'immeuble.

Les heures d'éclairage sont fixées par les usages locaux. Pour Paris, selon les décisions les plus anciennes du Tribunal civil de la Seine, l'usage était que l'éclairage devait être assuré de la tombée de la nuit à minuit (2). Pour les immeubles à petites locations, cependant, l'éclairage ne devait être assuré que jusqu'à dix heures du soir.

D'après certaines décisions, l'éclairage des lieux communs dans les maisons bourgeoises ne devrait demeurer que jusqu'à onze heures (3).

(1) Paix, Paris 18^e, 3 mai 1932.

(2) Trib. civ. Seine, 19 avril 1862. S. et P. 99.2.52, *ad notam* ; Trib. civ. Seine, 30 janvier 1869. G. T. 20.2.1869 ; Trib. civ. Seine, 30 janvier 1891, *La Loi*, 14-2-1891 ; Trib. civ. Seine, 23 novembre 1904. S. 1905.2.149 et D. 1905.2.8. Voir en ce sens : LE PELLETIER, *Code des Usages de Paris*, 2^e éd., p. 50 ; BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, *Louage*, t. I, p. 285, n^o 1 ; Agnel, *op. cit.*, n^o 168.

(3) Trib. civ. Seine, 29 avril 1895. D. 95.2.216. ; Trib. civ. Seine, 8 février 1899. S. et P. 99.2.52.

De toute manière, en vertu de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est obligé, par la nature même du contrat de louage, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière d'entretien, de maintenir la chose en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée et d'en faire jouir paisiblement le preneur. L'obligation de munir l'escalier d'un éclairage suffisant entre dans les prévisions ci-dessus énoncées de l'article 1719 C. C. Elle est d'ailleurs commandée par la plus élémentaire prudence et par l'usage. En conséquence, lors-

Il est généralement jugé que l'éclairage peut cesser plus tôt si les locataires sont rentrés et les visiteurs partis (1).

A l'inverse, la lumière devra être éteinte plus tard si les besoins du locataire l'exigent (2). Ceci a été jugé à propos d'une réception du locataire (3). Mais, pour obtenir un éclairage au delà des heures fixées par l'usage, l'intéressé devra le demander directement au propriétaire, et s'engager à acquitter le montant de la dépense supplémentaire d'électricité ainsi occasionnée (4).

Dans certaines villes, les heures d'éclairage sont déterminées par un arrêté municipal. Elles doivent être respectées sous peine de contravention de simple police.

Il n'en est pas ainsi à Paris. Il existe bien un règlement municipal en date du 7 mai 1936 — qui reproduit celui du 7 mai 1928 — en matière d'éclairage des immeubles. Mais, il se contente d'édicter que les cages d'escalier devront être éclairées dans toutes leurs parties, sans comporter aucune stipulation relative aux heures où l'éclairage devra être assuré.

Les heures d'éclairage peuvent être modifiées par une clause du bail (5). Ceci n'offre pas de difficulté lorsqu'elles sont seulement déterminées par les usages. Mais, si les heures sont fixées par un arrêté municipal, le temps prescrit pour cet éclairage constitue un minimum ; les parties peuvent bien se mettre d'accord pour assurer un éclairage plus long, mais non plus court.

Passée l'heure indiquée au bail, le locataire pourra être éclairé, mais à ses frais.

128. La permanence de l'éclairage. La minuterie. — L'éclairage doit-il être permanent ? Il peut ne pas être assuré de manière continue et l'installation de lumière électrique peut com-

qu'un locataire fait une chute dans un escalier non éclairé aux heures prescrites par l'usage, si l'accident est imputable à l'obscurité, le propriétaire est passible de dommages-intérêts. C'est à tort que celui-ci prétend n'avoir encouru aucune responsabilité, en soutenant qu'au moment de la location aucun éclairage n'existait, que le locataire habitait depuis longtemps l'immeuble, qu'il devait, par suite être réputé avoir accepté l'état de choses, et que c'était à lui de prendre toutes précautions pour remédier au danger, notamment en s'éclairant par ses propres moyens (Paix, Paris (6^e), 10 février 1937, *La Loi*, 6 mars 1937).

(1) Trib. civ. Seine, 19 août 1862 ; Trib. civ. Seine, 30 janvier 1891. S. 1899.2.52 ; Trib. civ. Seine, 23 novembre 1904. S. 1905.2.149.

(2) Trib. civ. Seine, 30 janvier 1869. *G. T.* 20.2.1869 ; Trib. civ. Seine, 30 janvier 1891. S. 1899.2.52, en note.

(3) Trib. civ. Seine, 29 avril 1895. *G. P.* 95.1.60.

(4) Trib. civ. Seine, 30 janvier 1869 et 30 janvier 1891, précités.

(5) Trib. civ. Seine, 29 avril 1895, précité.

porter sur le palier de chaque étage un interrupteur permettant de demander la lumière à volonté, à condition que la durée d'éclairage, soit suffisamment longue pour permettre à l'usager d'effectuer la montée ou la descente de l'escalier.

Il appartient au locataire et aux personnes vivant avec lui, ainsi qu'à ses domestiques et employés, de faire fonctionner eux-mêmes la minuterie et le concierge ne saurait être rendu responsable si un accident leur arrivait du fait du défaut d'éclairage, alors que l'éclairage pouvait être facilement obtenu (1).

C'est, au contraire, le concierge, qui doit faire fonctionner la minuterie à l'entrée des personnes étrangères à l'immeuble, car elles ignorent l'emplacement des boutons électriques (2). Il devra surtout en être ainsi si les boutons d'allumage ne sont pas éclairés par de petites lampes.

Il est parfois admis que, de la tombée du jour à dix heures du soir, l'éclairage doit être continu, et que c'est seulement à partir de cette heure que la minuterie est suffisante (3).

En tous cas, il est certain que le bailleur ne peut supprimer l'éclairage continu pour le remplacer par une minuterie. Même si la majorité des locataires avait donné son accord à cette substitution, le locataire non consentant ne serait pas lié par l'avis ainsi exprimé.

129. Eclairage des ascenseurs et de l'escalier de service. — Dans les immeubles où il existe des ascenseurs, ils doivent demeurer éclairés aussi longtemps que les escaliers dont ils font partie intégrante (4).

A l'inverse, l'escalier de service n'a pas à être éclairé aussi longtemps que le grand escalier. En laissant l'escalier de service éclairé jusqu'à dix heures du soir, le bailleur remplit suffisam-

(1) Pau, 30 novembre 1932. *G. P.* 1933.1.148. Il s'agissait, dans cette espèce, d'une employée du locataire ; il appartient à ce dernier, dit le jugement, de donner à son personnel les instructions voulues pour l'usage de la minuterie.

(2) Colmar, 29 avril 1930, *R. Alsace-Lorraine*, 1930, p. 377. Certaines décisions sont allées jusqu'à déclarer la minuterie insuffisante, puisque les étrangers n'en connaissent ni l'existence ni l'emplacement (Paix, Paris, 3^e, 27 janvier 1932, *La Loi*, 10 mars 1932). Toutefois, pendant la période de guerre, l'éclairage continu des parties communes est interdit après 20 h. 30 (arrêté du secrétaire d'Etat à la Production industrielle du 28 janvier 1942).

(3) Trib. civ. Seine, 3 juillet 1912. *G. T.* 26 septembre 1912. V. en ce sens : MILHAUD, *Rép. Just. Paix*, t. 3, *Louage de choses*, p. 240.

(4) Trib. civ. Seine, 15 juin 1891. *Le Droit*, 18 juillet 1891.

ment l'obligation qui lui incombe en vertu de l'article 1719 du Code civil, car le mouvement y est restreint, sinon complètement arrêté à partir de cette heure (1).

(1) Trib. civ. Seine, 30 janvier 1891, *La Loi*, 14.2.1891. Trib. civ. Seine, 23 novembre 1904, précité.

CHAPITRE III

LE SERVICE DES LOCATAIRES

130. *Les services particuliers rendus aux locataires.* — Le chapitre précédent — Service de l'Immeuble —, groupait les services rendus par le concierge aux locataires dans leur ensemble, tous en bénéficiant dans la même mesure. Il s'agit, maintenant, de déterminer la nature et l'étendue des services que le concierge doit rendre à chaque locataire pris en particulier. Tous les locataires ont un droit égal à l'exécution de ces services, mais ils peuvent être amenés à en user dans une proportion variable, suivant leurs habitudes, leur situation sociale ou leur profession.

131. *Obligation générale de politesse et de courtoisie.* — Une obligation d'ordre général incombe tout d'abord au concierge ; elle concerne la manière dont les services en question doivent être rendus.

Le concierge a, en effet, une obligation générale de politesse et même dans certains milieux de déférence envers le locataire. Il va de soi que le propriétaire est responsable, comme le concierge lui-même, des injures proférées par celui-ci à l'égard des locataires. Mais le propriétaire est également responsable, et seul cette fois-ci, car il s'agit d'une inexécution contractuelle, de la mauvaise volonté ou des négligences dont le concierge se serait rendu coupable envers les locataires.

Cette obligation est due, non seulement au locataire lui-même, mais également aux membres de sa famille et de sa maison.

Elle est due également aux visiteurs et aux clients du locataire. Le préjudice sera particulièrement grave pour ce dernier si les propos tenus par le concierge sont de nature à nuire à l'exercice de sa profession ou à son crédit moral (1).

(1) Il en sera ainsi, notamment, si le locataire est journellement en rapport avec le public (Paix Paris, 23 mai 1912. *G. T.* 13 octobre 1912).

132. Autres attributions du concierge. — En dehors de cette obligation d'ordre général, les attributions du concierge seront les suivantes :

- 1^o Service du courrier ;
- 2^o Ouverture de la porte, aux locataires eux-mêmes et aux visiteurs pendant les heures où la fermeture est obligatoire ;
- 3^o Introduction des visiteurs et indication à ces derniers de l'emplacement de l'appartement du locataire, ainsi que de sa présence ou de son absence ;
- 4^o Eventuellement, service du téléphone.

SECTION I. — Le service du courrier.

133. Ce qu'il comprend. — Le service du courrier comprend sa réception et sa garde, sa distribution, et, éventuellement, sa retransmission.

§ 1. — Réception et garde du courrier.

134. Réception des plis. — Le concierge a l'obligation de recevoir le courrier. Mais cette obligation de réception ne joue pas de la même manière pour tout ce qui compose le courrier.

Les plis doivent être acceptés par le concierge. Peu importe qu'ils soient portés à la main ou transmis par la voie de la poste. Si le concierge n'a à distribuer le courrier porté à la main qu'aux heures normales de distribution du courrier postal, il doit cependant le recevoir à tout moment des mains du porteur.

135. Les imprimés. — Les plis comprennent aussi bien les imprimés (journaux, catalogues, prospectus), que les lettres mises, à condition, toutefois, pour les catalogues, de porter le nom du locataire. Dans ce cas, le concierge ne peut pas se refuser à les recevoir. Il n'a pas le droit de les mettre dans le vestibule, à la disposition de tout venant. Il doit les distribuer au même titre que le reste du courrier et, s'il ne le fait pas, il engage la responsabilité contractuelle du propriétaire à l'égard du locataire et sa responsabilité délictuelle vis-à-vis de l'expéditeur qui subit un préjudice du fait de la non distribution (1).

(1) Trib. civ. Seine, 29 mai 1936. *Chambre des Propriétaires*, décembre 1936, p. 718.

Le concierge peut même engager sa responsabilité pénale personnelle en cas de suppression de catalogues (1). Il y a alors vol. A notre avis, le volé est alors le locataire et non l'expéditeur, car il suffit que le concierge accepte le catalogue pour qu'il devienne par là même, la propriété du locataire. Il s'agit là d'une application de la théorie générale des lettres missives.

Ceci ne veut pas dire que le grand magasin expéditeur n'aura aucun droit ; il aura, en effet, subi un préjudice moral (2), du fait de la clientèle manquée et pourra ainsi agir en responsabilité, suivant le droit commun.

Ainsi qu'il a été dit plus haut, le concierge n'est tenu de distribuer que les catalogues qui portent le nom du locataire. Au contraire, ceux qui ne portent pas d'adresse de destinataire et qui sont déposés dans le vestibule par des étrangers n'ont pas à être distribués par le concierge (3).

Toutefois, si ce dernier accepte que lui soient remis dans sa loge les imprimés sans nom de destinataire, il s'engage par là même à tout le moins à ne pas détruire les dits imprimés et à les laisser en vue, de manière à ce que les locataires puissent les prendre au cas où ces documents les intéresseraient. S'il les détruisait, il se rendrait coupable d'un abus de confiance au préjudice de l'expéditeur, et non plus du locataire, puisque celui-ci n'a pas été nommément désigné comme destinataire.

Si le concierge, sans détruire les catalogues, les a endommagés, il commet alors la « contravention délictuelle » d'atteinte à la propriété mobilière d'autrui, dans les termes de l'article 479, § 1^{er} du Code pénal. Mais il faut alors que le dommage ait été causé volontairement et non par simple négligence.

136. Lettres insuffisamment taxées. — Lorsque le courrier est distribué par la poste, le concierge doit l'accepter, même s'il y a une taxe à payer. Il lui appartient, en effet, de faire l'avance de la taxe (4) et le locataire devra le rembourser de cette avance

(1) Simple Police, Paris, 5 avril 1906. D. 1906.5.44.

(2) Le préjudice matériel n'ayant pas le caractère certain et ne pouvant de ce fait faire l'objet d'une réparation civile.

(3) Alors qu'il ne peut refuser les catalogues portant les noms des destinataires, il peut se dispenser d'accepter ceux qui ne portent aucun nom ; il peut ne les accepter que contre une gratification en nature (échantillons) ou en espèces ; il peut ne plus les accepter si cette gratification lui apparaît insuffisante.

(4) Toujours minime en soi alors que s'il ne le faisait pas, le préjudice pourrait être appréciable.

au moment où la lettre lui sera remise. De toute manière, le facteur ne peut pas faire crédit. Si le montant de la taxe n'est pas acquitté immédiatement entre ses mains, il ne peut laisser la lettre, et l'annote de la mention « refusée pour taxe ».

Le concierge n'a l'obligation de prendre les lettres insuffisamment taxées qu'à l'égard des locataires notoirement solvables. Il est entendu qu'il n'aurait pas à faire l'avance pour des locataires sans ressources.

Il ne devrait pas, non plus, faire cette avance, pour les locataires qui l'ont prié de refuser les lettres insuffisamment taxées.

Quoiqu'il en soit, le fait du paiement par le concierge n'engage pas le locataire, qui peut toujours se refuser à acquitter la taxe. Dans ce cas, il devra restituer la lettre sans en prendre connaissance et, à la distribution suivante, le facteur à qui sera remise la lettre, répétera le montant de la taxe.

En effet, le concierge n'est ni le préposé, ni le mandataire du locataire et il ne peut l'engager par ses actes. S'il est d'usage qu'il fasse l'avance de la taxe, c'est parce qu'on pense qu'habituellement le locataire préfère payer la taxe et prendre la lettre. Mais ce n'est qu'une présomption que le locataire peut déduire.

137. Plis devant être remis en mains propres. — Le concierge ne doit pas accepter le pli si celui-ci doit être remis en mains propres, ce qui est le cas pour les lettres recommandées et pour les plis chargés (1). La règle du service postal s'impose au concierge.

138. Sommes à encaisser ou à payer. — De même, le concierge n'a pas à intervenir, en principe, dans les maniements d'argent. Les débiteurs ou ceux qui ont pour mission de payer pour le compte des débiteurs, ce qui est le cas de la Poste, ne peuvent payer qu'entre les mains du créancier ou, à défaut, de la per-

(1) Lorsqu'un expéditeur entend faire parvenir sous enveloppe un billet de banque, un chèque, une coupure de dividende ou d'intérêt, il doit alors déposer la lettre contre reçu au guichet de la poste et déclarer la valeur qu'elle contient. On dit qu'il s'agit alors d'une lettre chargée.

Dans le cas où la Poste accepte une lettre chargée, sa responsabilité est engagée au cas où elle ne parviendrait pas effectivement au destinataire et ce jusqu'à concurrence de la valeur déclarée.

Il est normal que, dans ce cas, le facteur n'ait à se dessaisir de la lettre chargée qu'entre les mains du destinataire ou de son fondé de pouvoirs. Une procuration établie par le destinataire ne suffirait pas ; il faut qu'elle ait été visée par le receveur.

sonne qui a reçu pouvoir de le représenter à cet effet. S'ils paient autrement, ils paient mal et peuvent être amenés à payer deux fois.

Le concierge doit donc être exclu comme intermédiaire dans les paiements. Lorsqu'il s'agit de sommes à encaisser, il appartient, du reste, au locataire seul de juger si les sommes qui lui sont offertes correspondent bien à ce qui lui est dû et doivent être acceptées par lui.

Il en est de même des sommes à payer. Ceci concerne, en particulier les objets livrés contre remboursement. Il est entendu que la poste, ne pouvant faire crédit, l'objet ne peut être livré que contre paiement de la somme dont il se trouve grevé. N'a donc qualité pour payer que l'intéressé lui-même ou une personne qui a reçu des instructions de lui. Par conséquent, le concierge n'a pas qualité pour payer aux lieu et place du locataire.

Toutefois, l'administration des P. T. T. est d'un avis opposé. Lorsqu'elle doit payer, elle entend bien payer et refuse, en principe, de payer entre les mains du concierge. Au contraire, lorsqu'elle doit être payée, elle se préoccupe peu de savoir qui paye. C'est ainsi que, si le concierge accepte l'objet livré contre remboursement, ce dernier lui est remis sans difficulté.

L'article 160 du Règlement concernant le service des facteurs de Paris (p. 45), illustre cette attitude de l'Administration postale : « Les objets expédiés contre remboursement ne sont livrés au destinataire que contre paiement par ces derniers de la somme dont ces objets se trouvent grevés et contre émargement au carnet de distribution. A défaut du destinataire, la livraison des objets peut être effectuée, soit à un membre de la famille, soit à une personne à ses gages (domestique, concierge, etc.) pour tous les objets autres que les lettres recommandées et envois de valeurs déclarées grevées de remboursement ».

Il est vrai que, dans ce texte, le concierge est qualifié de « personne aux gages du locataire », ce qui semble exclure les concierges des immeubles à usage d'habitation. Seuls les concierges domestiques des particuliers sont aux gages de ces derniers.

En règle générale, le concierge n'a donc pas qualité pour se substituer au locataire dans les différentes opérations de mouvements de fonds entre la Poste et lui et dans la réception des plis recommandés.

Le concierge qui s'immisce dans ces opérations, le fait sous sa

responsabilité ; la responsabilité de l'administration peut être également engagée, solidairement avec celle du concierge.

Pour pouvoir agir, il faudrait que le concierge ait avec le locataire qu'il prétend substituer un lien contractuel et que le locataire ait donné mandat à son concierge d'accepter les recommandés et de faire pour son compte les opérations exigeant un manieement d'argent. Mais, dans ce cas, le concierge n'agirait pas en tant que tel, car il n'entre pas dans sa mission d'accepter un tel mandat de la part des locataires. S'il le fait, c'est sous sa propre responsabilité et, s'il commet alors des fautes, en aucun cas la responsabilité du propriétaire ne pourrait être engagée dans les termes de l'article 1384 § 5 du Code civil.

Il est donc entendu que ce mandat ne saurait, en principe, être présumé, sauf si ces opérations étaient faites par le concierge pour le compte du locataire sans difficultés depuis un certain temps. Encore l'administration aurait-elle à apporter la preuve de ce mandat tacite.

139. Les plis urgents. Pneumatiques et télégrammes. — Pour une autre raison, le concierge ne peut pas, non plus, accepter les plis qui présentent un certain caractère d'urgence. En effet, nous verrons que le concierge n'est pas tenu d'effectuer plus de trois distributions de lettres par jour. Les pneumatiques et télégrammes devraient donc attendre la prochaine distribution de courrier. C'est pour l'éviter que ces plis doivent être remis directement à l'appartement des locataires par le facteur. Cette remise est justifiée par l'urgence présumée de la correspondance (1).

Lorsqu'un concierge reçoit cette catégorie de plis, il commet une faute, même si le facteur les lui remet de son propre mouvement. La faute du service des Postes n'exclut pas celle du concierge. Ce dernier doit veiller normalement à l'exécution du service et il ne lui appartient pas, sous quelque prétexte que ce soit, d'en faciliter l'inexécution. Il répare cependant suffisamment sa faute en procédant sans attendre à la remise de la lettre pneumatique.

(1) Trib. civ. Seine, 4 février 1931. D. H. 1931, p. 188.

Cependant suivant une certaine théorie, il conviendrait de distinguer entre télégrammes électriques et télégrammes pneumatiques, le concierge pouvant refuser les premiers, non les seconds ; cette distinction est sanctionnée par un jugement du Trib. civ. Seine du 4-2-1931. Voir également Trib. civ. Seine du 5 octobre 1925 (G. T. 1926.2. 291) et la note.

140. Cas où le locataire est absent. — Telles sont les règles applicables lorsque le locataire est présent. Lorsqu'il est absent pour une durée inférieure à vingt-quatre heures, le facteur doit alors remettre le pli au concierge qui doit l'accepter.

Il n'est pas nécessaire qu'il ait reçu, à cet effet, une autorisation formelle. Un télégramme ou un pneumatique est une lettre, un peu plus urgente qu'une lettre ordinaire, mais de même nature. Le concierge est donc sans conteste qualifié pour la recevoir lorsque la règle de la remise en mains propres ne peut jouer (1).

Le concierge devra remettre les plis urgents au locataire dès le retour de celui-ci, de préférence à son passage devant la loge, mais à défaut sans avoir à monter spécialement.

Si, contrairement à l'attente du concierge, le locataire est absent plus de vingt-quatre heures, le concierge devra restituer au facteur le pli urgent. En effet, il peut être intéressant pour l'expéditeur d'être avisé de la non remise de son pli, et c'est seulement à la suite de cette restitution à la Poste que cette dernière sera à même d'intervenir auprès de lui.

Pourtant, le concierge a accepté le pli pour le compte du locataire et, au premier abord, il peut paraître surprenant qu'il ait la possibilité et même l'obligation de se dessaisir d'un pli si celui-ci est devenu la propriété du locataire destinataire, au moins sous condition résolutoire. Ceci s'explique par l'existence d'un mandat tacite en faveur du concierge. Le locataire est censé avoir donné mandat au propriétaire, qui s'est substitué le concierge, d'avoir à retourner la lettre urgente à son expéditeur ; puisque la lettre est urgente, il est de l'intérêt de l'expéditeur de connaître sans tarder qu'elle n'est pas parvenue à destination et du destinataire que l'expéditeur sache son absence.

Si le locataire doit être absent pendant plus de vingt-quatre heures, le concierge ne doit pas accepter le télégramme. Il lui est

(1) *Contra* : Trib. civ. Seine, 5 juillet 1905. *G. P.* 1905.2.591. Selon cette décision, le concierge ne peut recevoir un télégramme sans autorisation. Les dépêches délivrées au domicile indiqué par l'adresse doivent être remises au destinataire en personne ou à la personne chargée par lui de les recevoir. Par suite, lorsqu'en l'absence d'un locataire, le concierge n'a aucune autorisation formelle de ce dernier d'accepter les télégrammes à lui adressés, il doit s'abstenir de les recevoir.

Mais s'il les reçoit volontairement des mains du télégraphiste et les prend en charge, il contracte alors les mêmes obligations qu'au cas de remise de lettre par le facteur et la responsabilité qu'il peut encourir à raison du retard dans la remise des dépêches l'engage non seulement lui-même, mais le propriétaire dont il est le préposé.

remis un avis de dépôt par le facteur. C'est cette dernière pièce que le concierge aura à remettre au locataire.

Le concierge ne devra pas faire suivre le pli de sa propre initiative. Pour qu'il en soit autrement, il faudrait qu'il ait reçu des instructions à cet effet du locataire, instructions écrites autant que possible. En effet, l'initiative du concierge peut être malheureuse, tant pour l'expéditeur, qui ne sera pas avisé alors de la non remise, que pour le destinataire, auquel pourra être adressé un pli urgent, à un moment où il ne se trouve plus au lieu de destination.

141. Remise de nuit d'un pli urgent. — En cas de remise de nuit d'un pli urgent, le concierge est tenu de faire connaître l'étage et l'appartement du destinataire, mais là se bornent ses obligations.

142. Exploits d'huissier. — Il est certains plis pour lesquels la question est sérieusement discutée de savoir s'ils peuvent être acceptés par le concierge, ce sont les exploits d'huissier. La question se pose exactement dans les mêmes termes que pour les objets recommandés : il s'agit de plis qui doivent, en principe, être remis en mains propres ou, à défaut, à certaines personnes dont l'énumération est limitative.

Toutefois, les conséquences de l'acceptation peuvent être beaucoup plus graves pour le locataire, puisque le pli, une fois accepté, ne pourra plus être retourné à l'huissier. S'il doit l'accepter, le concierge engage donc le locataire sans que ce dernier puisse se soustraire aux conséquences d'une acceptation faite à contre-temps.

143. La jurisprudence. — La jurisprudence est en faveur de l'acceptation par le concierge. Il a été maintes fois jugé que le concierge était qualifié pour recevoir les copies signifiées au locataire (1).

Si on admet cette solution, il est entendu que le propriétaire

(1) Rouen, 5 janvier 1814. *Rép. Prat. Dal. Effets de commerce*, n° 752 ; Riom, 10 février 1815, *Rép. Prat. Dal. Appel civil*, n° 947 ; Besançon, 12 février 1810 ; Lyon, 25 mai 1816, *Rép. prat. Dal. Effets de commerce*, n° 752 ; Toulouse, 10 mai 1826, *Rép. prat. Dal. Domicile*, n° 109 ; Bourges, 16 décembre 1821, *Rép. Prat. Dal. Exploit*, n° 305 ; Dijon, 24 août 1844. D. 45. 4. 256 ; Seine, 6 janvier 1903. S. 1903.1.181 ; Paris, 9 novembre 1930 ; Paix Paris, 19 mars 1903, S. 1903.2.182.

La question n'est plus discutée en jurisprudence depuis un arrêt de la Cour de cassation du 8 mai 1923. D. 1923.1.62, *La Loi*, 1923, p. 765.

sera responsable des fautes que son préposé commettrait dans la réception.

Le concierge ne sera pas tenu de faire suivre les plis d'huissier. Nous verrons que cette règle s'applique dans les mêmes conditions pour les lettres non affranchies.

Comment la thèse de l'aptitude du concierge à recevoir les plis d'huissier est-elle justifiée par ses partisans ? Ils s'appuient en premier lieu, sur une ordonnance du 4 août 1817, aux termes de laquelle les significations faites aux personnes qui ont leur résidence habituelle dans les palais, châteaux, maisons royales ou leurs dépendances, seront valablement faites en parlant au suisse ou au concierge desdits palais.

Par ailleurs, l'article 68 du Code de Procédure civile, modifié par la loi du 15 février 1899, prévoit que les exploits seront signifiés à personne ou à domicile et que, si l'huissier ne trouve au domicile ni la partie, ni aucun de ses parents ou serviteurs, il remettra de suite la copie à un voisin.

Par conséquent, aux termes de cet article, l'huissier aurait la possibilité de remettre la copie, soit à la partie elle-même, soit à l'un de ses parents, soit à l'un de ses serviteurs. Or, le mot « serviteur » doit être entendu dans un sens très large et non dans le sens courant. Même ceux dont les fonctions sont élevées, tels que bibliothécaire, précepteur, clerc, doivent être considérés comme des serviteurs au sens de l'article 68 du Code de Procédure civile. *A fortiori*, disent les tenants de cette théorie, ceux dont les services sont moins élevés, tels que les servantes et les concierges (1).

En somme, le mot serviteur serait pris dans son sens originnaire comme venant du latin « servire » : servir, c'est-à-dire servir à quelque chose auprès de quelqu'un. Le sens donné à ce mot dépasse l'état de domesticité et même de dépendance résultant d'un lien juridique quelconque. Le concierge, mis à la disposition des locataires par le propriétaire, leur rend des services, et serait donc un « serviteur » ; peu importe l'absence de lien juridique direct.

144. Critique de la jurisprudence. — Cette thèse est contestable. Tant que la jurisprudence a dit que le concierge d'un hôtel, d'une préfecture, avait qualité pour recevoir la copie d'un exploit

(1) V. Dalloz 1881.2.42, note 1.

adressé au locataire particulier ou au préfet, elle était certes dans la vérité.

En effet, le concierge est alors incontestablement un serviteur pur et simple de celui à qui est destiné le pli. Mais ce n'est pas cette catégorie de concierges qui fait l'objet de la présente étude. Lorsqu'il s'agit d'un concierge d'un immeuble à usage d'habitation, la question se pose dans des termes entièrement différents (1).

L'ordonnance du 4 août 1817 est loin d'être déterminante. C'est que, précisément, les concierges auxquels il y est fait sans conteste allusion sont ceux des palais et des châteaux, c'est-à-dire de maisons particulières, car c'est en ce sens qu'en 1817 on entendait le mot « concierge ».

Il ne peut évidemment être discuté que le concierge d'une maison particulière, qui est aux gages du maître habitant la maison, se trouve qualifié pour recevoir des exploits. Mais le concierge d'un immeuble à usage d'habitation est dans une situation différente : il n'est pas, nous l'avons vu, aux gages du locataire, et par conséquent, il ne peut le représenter. Si une solution contraire était adoptée en la matière, cela risquerait d'être gros de conséquences.

145. Conséquences de l'acceptation du concierge. — Le concierge peut être, en effet, amené à commettre des erreurs ou des omissions qui seraient fort préjudiciables au locataire. Ainsi, un locataire condamné par défaut par le tribunal correctionnel fait opposition entre les mains du Procureur de la République. Après avoir fait opposition, il s'absente de son domicile, par exemple pour aller travailler au loin pour un temps indéterminé. Le procureur de la République le fait citer par huissier pour avoir à comparaître sur son opposition. Si le concierge accepte le pli, c'est la certitude que le locataire sera débouté de son opposition, puisqu'il ne pourra se présenter, n'ayant pas été effectivement avisé.

Dans cet exemple, le condamné pourra faire appel, car en cas

(1) C'est du reste la raison pour laquelle une certaine jurisprudence avait dit, antérieurement à l'arrêt de la Cour de cassation susvisé, que le concierge n'était pas qualifié pour recevoir les exploits : Seine, 21 octobre 1837. *Rép. général du Droit français, Exploits*, n° 531.

Dans le même sens : BOITARD, COLMET-DAAGE et GLASSON, t. 1, n° 70 ; RODIÈRE, t. 1, p. 205 ; LÉON MILHAUD, *note au répertoire Commaille*, année 1927, p. 450 et s. ; Code Agnel, note sous n° 1205, p. 540.

de défaut, le délai part du jour de la signification du jugement, alors qu'en cas de jugement contradictoire, ce délai part du jour du jugement. Encore faudra-t-il que le condamné réapparaisse à temps à son domicile. Mais il sera tout de même privé d'un degré de juridiction, et, ce qui est plus grave, la Cour ne lui permettra vraisemblablement pas de faire entendre ses témoins, s'il en a, bien qu'il n'ait pu le faire en première instance, faute d'avoir été touché par la citation. L'audition ne s'impose pas à la Cour, et elle la refuse presque toujours, jugeant sur pièces (1).

Certes, le locataire a pu donner des instructions au concierge, mais elles ont pu être mal comprises et le concierge pourra prendre le pli par erreur. D'ailleurs, il est à craindre que l'huissier ne le lui impose de force, en disant qu'il ne peut refuser le pli (2).

Le résultat est une violation des droits de la défense, et, par conséquent, une violation de la loi. Si un huissier intervient pour citer les intéressés, c'est, en effet, pour que ces derniers aient toutes les garanties possibles et imaginables. L'impossible doit être fait pour qu'ils soient effectivement touchés par les plis et on estime, en général, qu'en principe l'huissier doit s'efforcer de remettre le pli à l'appartement même du locataire. (3).

Les conséquences d'une faute du concierge peuvent donc être trop graves pour qu'il soit permis de dire qu'il représente le locataire. Ce dernier pourra toujours demander des dommages-intérêts au concierge fautif et au propriétaire (4). Les dommages-

(1) Il résulte des textes combinés des articles 201 et 190 du Code de Procédure civile que l'audition des témoins en personne est facultative et que le juge d'appel est souverain pour refuser d'entendre des témoins dont l'audition est réclamée, soit qu'ils aient été entendus en première instance, soit qu'ils ne l'aient pas encore été (Cass. 3 février 1883. S. 86.1.142). La jurisprudence a, par de nombreux arrêts, consacré cette solution, que rend nécessaire l'éloignement, parfois considérable, de la Cour du lieu de la résidence des témoins (Cass. 27 avril 1886. S. 87.1.138 et note).

(2) Lorsque l'huissier ne peut délivrer le pli à personne ou à domicile, il doit le délivrer en mairie. Mais alors, il doit en aviser l'intéressé par lettre recommandée. Si ce dernier a été prudent, il a donné sa nouvelle adresse à la poste, laquelle lui transmettra, en conséquence, la lettre recommandée. Il est vrai qu'il a pu également donner cette nouvelle adresse à la concierge. Mais, cette dernière, nous l'avons vu, n'a pas à transmettre les plis portés à la main, ce qui est le cas des exploits d'huissier. Il faudrait un accord particulier intervenu entre le locataire et le concierge. Outre qu'on ne peut raisonnablement obliger le locataire à le conclure, le concierge peut toujours se refuser à contracter à cet égard avec un locataire ; d'ailleurs, s'il commet une faute, le propriétaire n'aura pas à la réparer, puisque ceci n'entre pas dans les fonctions normales du concierge.

(3) Voir en ce sens : CARRÉ et CHAUVÉAU.

(4) Trib. civ. Seine, 23 mars 1897. D. 1897.2.216.

intérêts ne le remettent pas dans la situation qu'il aurait eue si la faute n'avait pas été commise, dès lors surtout qu'on se trouve au pénal et que la liberté et l'honneur des individus peuvent se trouver engagés.

146. Nécessité d'examiner et de contrôler le pli d'huissier. — D'autre part, un acte d'huissier doit être soigneusement examiné au moment où il est reçu. Pour ne prendre qu'un exemple, les citations correctionnelles doivent être délivrées dans un certain délai précédant l'audience; si le délai est expiré, la citation est nulle.

Or, il sera impossible après coup à la partie d'apporter la preuve d'une erreur de date pouvant figurer sur l'acte d'huissier. Cette mention étant portée par l'huissier lui-même, il faudrait introduire contre lui la procédure de l'inscription de faux.

La partie ne peut donc se garantir contre les inexactitudes dans la date portée à l'acte qu'en examinant celui-ci au moment où elle le reçoit. Le concierge ne le pourrait pas, puisque la copie doit obligatoirement lui être remise sous pli cacheté et qu'il n'a pas la possibilité d'en prendre connaissance (1).

Certes, le voisin, lui non plus, ne pourrait pas en prendre connaissance et la même difficulté se rencontre lorsque le pli lui est délivré. Mais ici, nous nous trouvons en face d'un article précis stipulant expressément que le voisin peut recevoir la copie et il convient de s'incliner, en faisant remarquer toutefois que le voisin ne peut intervenir qu'à titre subsidiaire puisque c'est seulement en l'absence de la partie que l'exploit peut lui être remis. Au contraire, ceux qui prétendent que le concierge peut recevoir l'exploit lui reconnaissent à cet égard **qualité même au cas où l'intéressé est présent.**

Le principe apparaît donc certain : le concierge, n'ayant aucun lien juridique avec le locataire, ne peut être considéré comme son serviteur, même au sens de l'article 68 du Code de Procédure civile. Si le serviteur est apte à recevoir des plis d'huissier, c'est parce qu'il est de la maison du locataire. Il est dans son entourage, il vit avec lui ; il a avec lui des contacts fréquents, même permanents. Il sait où le toucher en cas d'absence.

(1) Loi du 15 février 1899 sur le secret des actes d'huissier : « Lorsque ces actes ne sont pas remis à la personne même, ils doivent être déposés fermés ». V. Trib. civ. Seine, 7^e chambre, 1^{er} juillet 1904.

Au contraire, le concierge n'est pas dans une dépendance juridique vis-à-vis du locataire qui ne le met pas au courant de ses faits et gestes aussi exactement qu'il y met les personnes de sa maison. S'il est, dans une certaine mesure, dépendant du locataire, ce n'est qu'au point de vue économique et social, et cette dépendance est insuffisante au sens de la loi.

Il ne suffit pas d'avoir à fournir certains services à quelqu'un pour devoir être considéré comme son serviteur. Où s'arrêterait-on ? Pour être serviteur, il faut pouvoir recevoir du maître des ordres et des instructions. Il est normal qu'un précepteur ou un clerc soit considéré comme étant au service de celui qui l'emploie, dans le sens de l'article 68 du Code Procédure civile. Il offre toute garantie en ce qui concerne la remise rapide et efficace du pli.

Même un aubergiste a pu être considéré, à juste titre, comme le « serviteur » de ceux qu'il reçoit chez lui à titre de clients (1). Il y a, en effet, entre l'aubergiste et ses clients, un lien juridique direct, le contrat d'hôtellerie. Ce lien n'existe pas entre les locataires et le concierge.

147. *Le concierge est-il un voisin ?* Le concierge ne pourrait-il, cependant, être considéré comme un voisin et, par conséquent, à ce titre, susceptible de recevoir l'exploit ?

Assurément non. En premier lieu, il convient d'observer que l'huissier ne peut remettre l'exploit à un voisin que s'il n'a pas trouvé au domicile la partie, ou l'un de ses parents ou serviteurs.

Il appartiendrait donc à l'huissier, de toute manière, de s'adresser d'abord au domicile du locataire, et ce n'est qu'en son absence qu'il pourrait remettre la copie au concierge.

Mais il faut aller plus loin. On doit entendre par voisin celui qui occupe personnellement un local peu éloigné du domicile du signifié, ce local étant loué à son nom, mais non pas celui qui se trouve dans ce local à un autre titre, notamment à titre de préposé du voisin. Ainsi, il a été jugé que l'employé d'une société dont les bureaux sont proches du domicile de la partie, n'a pas la qualité de voisin, au sens de l'article déjà cité du Code de Procédure civile, puisqu'il n'y demeure pas (2).

Même le domestique du voisin, logé chez celui-ci, ne pourrait

(1) Montpellier, 30 novembre 1903. D. 1904. 2. 328.

(2) Dijon, 10 mars 1931. *Mon. Jug. Paix*, 1932-16.

davantage être considéré comme étant lui-même un voisin, puisqu'il ne s'agit pas de son domicile personnel.

Or, si le concierge se trouve peu éloigné du locataire, il n'en est pas moins vrai que c'est en raison de sa qualité de préposé du propriétaire, et non à titre personnel, qu'il en est ainsi.

Que se passerait-il donc si l'huissier remettait la copie au concierge en portant la mention : « à un voisin ou à une personne à son service ainsi déclarée » ? L'huissier doit porter sur l'exploit qu'il délivre des mentions exactes. C'est ainsi qu'il doit indiquer les rapports de parenté ou de domesticité qui existent entre la partie et la personne à qui il laisse copie.

Certes, il n'a pas à vérifier les indications qui lui sont fournies à cet égard, et l'exploit ne saurait être annulé du seul fait que la qualité prise par la personne que l'huissier a trouvé en face de lui n'était pas conforme à la réalité (1). Par conséquent, une signification serait parfaitement valable si la personne prise en qualité de voisin ne l'était pas effectivement, à condition que l'huissier ait été dans l'ignorance de la situation véritable, mais elle serait nulle si l'huissier avait pu savoir que la personne qu'il rencontrait n'avait pas la qualité prétendue.

Or, l'huissier se trouve placé ; en général, dans ce dernier cas vis-à-vis du concierge. Ce dernier se trouve, en effet, dans la loge et, par sa seule présence en cet endroit, l'huissier est avisé qu'il n'a en face de lui ni un serviteur ni un voisin au sens de l'article 68 du Code de procédure civile. Il ne pourrait donc arguer de ce que le concierge s'est qualifié de serviteur ou de voisin (2).

Il ne serait donc pas nécessaire de s'inscrire en faux contre l'acte authentique de l'huissier pour en obtenir la nullité (3). La déclaration étant faite, ou censée faite par un tiers, il suffirait

(1) Trib. Commerce Marseille, 15 octobre 1928, *Recueil Marseille*, 1929. 1. 8.

(2) A vrai dire, le concierge pourra recevoir des exploits sans que cela puisse avoir de conséquence. S'il est établi qu'il a remis en son temps le pli de l'huissier au locataire, ce pli ne pourra être considéré comme mal donné et l'exploit comme nul.

Il a été jugé que, quand le propriétaire d'un fonds de commerce sis au rez-de-chaussée de la maison occupée par la partie et qui entretenait avec cette dernière des relations cordiales a reçu sans contestation la copie d'un acte d'appel et s'est comporté comme une personne au service de la partie à laquelle elle a remis l'acte, la signification faite dans ces conditions est parfaitement valable (Montpellier, 12 juin 1929. *Mon. Jug. Paix*, 1929. 310).

La même solution peut être adoptée en ce qui concerne le concierge, mais à la même condition, à savoir qu'il ait remis effectivement l'acte à la partie.

(3) L'affirmation que la personne à laquelle l'huissier a laissé copie s'est

d'apporter la preuve que ce tiers n'avait pas la qualité portée à l'acte.

148. Exploit délivré à la requête du propriétaire lui-même. — Quoiqu'il en soit, la jurisprudence est aujourd'hui formelle dans le sens de l'aptitude du concierge à recevoir les plis d'huissier (1).

Dans cette thèse, convient-il de faire une distinction selon que l'exploit est délivré à la requête d'un tiers ou du propriétaire lui-même ? La jurisprudence sus-relatée peut être surtout dangereuse, en effet, pour le locataire, lorsque le pli est délivré à la requête du propriétaire, car on peut craindre que le concierge prenne les intérêts de ce dernier, au détriment de ceux du locataire.

C'est pourquoi, certaines décisions de jurisprudence ont dit que le concierge n'était pas qualifié pour recevoir les plis délivrés à la requête du propriétaire. Le concierge, ayant la double qualité de préposé du propriétaire et de « serviteur » du locataire, c'est la première qualité qui l'emporte et, ces deux fonctions étant alors inconciliables, il ne peut représenter le locataire. La jurisprudence déclare alors nul l'acte délivré par un huissier au portier (2).

Toutefois, la jurisprudence la plus récente ne fait plus de distinction selon que l'exploit est délivré à la requête du propriétaire ou d'un tiers. Même si le locataire est absent, et si le pli est délivré à la requête du propriétaire habitant l'immeuble, le concierge peut recevoir l'exploit. Cette jurisprudence s'est formée à la suite de la loi du 15 février 1899, modifiant l'article 68 du Code de Procédure civile et prescrivant aux huissiers de remettre dorénavant les copies sous enveloppe fermée. Le secret des actes d'huissier étant ainsi assuré, le concierge ne saura pas que l'acte est délivré à la requête du propriétaire, alors qu'aupa-

attribué telle ou telle qualité fait foi jusqu'à inscription de faux, car l'huissier l'atteste comme l'ayant entendu.

Mais il n'en est pas ainsi quand la personne désignée au « parlant à » s'est donnée elle-même une qualité qui ne lui appartient pas car ce n'est plus l'affirmation de l'huissier qui est remise en question, mais la sincérité d'une personne dépourvue de caractère public qui se trouve contestée (V. GARSONNET, t. 2, p. 156).

(1) Le concierge doit-il les porter immédiatement au locataire ? Voir dans le sens de l'affirmative, note LÉON MILHAUD, précitée.

(2) En ce sens : Trib. civ. Seine, 21 oct. 1837, *Rép. gén. du Droit français Exploit.*, n° 531 ; Trib. civ. Seine, 11 août 1837. *G. T.*, 1837 ; CHAUVEAU, t. 1, Quest. 361 bis ; GARSONNET, *Traité de Procédure*, 2^e éd., t. 2, p. 327. En sens contraire : Trib. civ. Seine, 17 février 1827, Code de Procédure annoté S., art. 68, nos 120 et 124. *Rép. prat. Dal. Exploit.*, n° 269.

ravant il s'en rendait compte immédiatement, l'acte n'étant pas remis sous enveloppe.

Bien entendu, il faudrait en décider autrement si, en fait, la copie, détournée à la suite d'un concert frauduleux entre le concierge et le propriétaire, n'était pas parvenue à destination.

149. Exploit délivré à la requête d'un locataire. — *A fortiori*, le concierge peut recevoir les exploits délivrés à la requête d'un locataire contre un autre locataire (1).

Il a été jugé également que le concierge, serviteur du propriétaire, pouvait recevoir un congé qui serait signifié à la requête d'un locataire (2). Cette solution se justifierait parfaitement dans le cas où le locataire ne connaît pas l'adresse du propriétaire. Ce dernier serait alors censé être domicilié dans l'immeuble (3).

150. Mandat de comparution. — Pour ce qui est de l'intervention du concierge, la question se pose dans les mêmes termes lorsqu'il s'agit d'un mandat de comparution délivré par un juge d'instruction (4) et destiné à un locataire (5). Dans notre thèse, le concierge n'a pas qualité pour recevoir un mandant de comparution.

151. Les colis. — Le concierge doit accepter, non seulement les plis, mais encore les colis (6 et 7). Mais il faut qu'il ne s'agisse pas de colis volumineux ou dégageant une mauvaise odeur. S'il en

(1) Trib. civ. Seine, 17 février 1829, sur appel, Paris, 9 novembre 1830. En ce sens : CARRÉ et CHAUVEAU, t. 1, Quest. 361 bis.

(2) BIOCHE, *Dict. de Procédure, Exploit*, n° 265.

(3) Pour ceux qui n'adoptent pas cette solution, le concierge doit faire connaître l'adresse du propriétaire, sous peine de dommages-intérêts.

(4) Ce mandat est en effet dénoncé par exploit d'huissier. Il est d'ailleurs exceptionnel que le juge fasse délivrer un tel mandat ; toutes les fois qu'il le pourra il préférera décerner un mandat d'amener.

(5) Il en est ainsi également pour certaines notifications en matière administrative.

(6 et 7) Les règles applicables aux objets recommandés devraient être les mêmes que celles en vigueur pour les lettres recommandées. C'est-à-dire qu'ils devraient être remis en mains propres au destinataire.

Or les règles admises par le service des postes sont différentes ; le concierge peut recevoir les colis recommandés même lorsque le locataire est présent. En effet, le règlement concernant le service des facteurs de Paris prévoit, p. 31 : « En ce qui concerne les objets recommandés autres que les lettres missives et lorsqu'il effectue sa distribution au moyen d'une poussette, le facteur est tenu, en cas de refus du concierge d'en prendre livraison, de les présenter à l'appartement du destinataire pour les remettre à la personne qualifiée pour les recevoir ».

Ainsi donc, c'est seulement si le concierge à qui l'objet recommandé est

est ainsi, le concierge peut seulement autoriser le livreur à les laisser dans le vestibule le temps nécessaire pour que le destinataire soit prévenu et procède à l'enlèvement (1). Toutefois, cette occupation des parties communes de l'immeuble ne saurait se prolonger davantage, car ces parties communes ne sont pas susceptibles d'occupation privative de la part des locataires.

152. Courrier déposé par un locataire. — Nous avons supposé jusqu'à présent, que le concierge reçoit le courrier en vue de la remise au locataire. On peut supposer, à l'inverse, qu'un locataire veuille remettre au concierge un pli ou un colis qu'un tiers devra venir prendre. Le concierge n'est pas tenu de l'accepter. Il n'engage que lui-même en cas de faute. S'il détourne le colis qui lui a été remis, il commet un abus de confiance à l'égard du locataire, puisqu'il détient l'objet pour le compte de ce dernier.

153. Courrier du locataire absent. — En principe, le concierge doit accepter le courrier du locataire absent. Même si le locataire est parti pour un long temps, dès lors qu'il a toujours conservé son domicile dans les lieux loués, il doit être considéré comme locataire et tous les plis qui lui sont destinés doivent être acceptés sans réserve.

Cette obligation peut se doubler de celle de faire suivre le courrier, si le locataire a donné au concierge des instructions à ce sujet. Dans ce cas, il doit faire suivre immédiatement et remettre au plus tôt le pli au facteur avec la nouvelle adresse. Un devoir de célérité pèse à cet égard sur lui (2).

présenté ne l'accepte pas que le facteur doit s'enquérir du point de savoir si le destinataire est présent et, dans ce cas, monter lui-même l'objet à l'étage.

Si le facteur effectue sa distribution à l'aide d'une poussette, il n'aura pas à livrer l'objet non accepté et le ramènera simplement à ses bureaux. V. règlement ci-dessus, même page : « Les objets recommandés présentés par les facteurs chargés de la distribution par poussettes et dont le concierge a refusé de prendre livraison, sont conservés en instance à la disposition du destinataire régulièrement informé par avis... au bureau le plus rapproché de son domicile. »

Cependant il n'entre pas dans les services du concierge de signer au lieu et place du locataire une décharge pour la réception d'objets adressés à ce dernier (J. P. Paris 18^e, 27 mars 1906. *Jurisp. Immob.*, 1906, 323 ; il n'en pourrait être autrement que si le locataire avait donné au concierge un ordre ou un mandat spécial.

(1) Il a été jugé que le concierge doit prévenir immédiatement le locataire si les paquets sont lourds ou encombrants (Paix, Paris, 14^e. S. 1902.2.116). S'il n'est pas tenu de les faire entrer dans sa loge, il doit donc cependant les accepter. Ils sont donc quérables au lieu d'être portables.

(2) Trib. civ. Seine, 17 janvier 1908. D. 1908.5.23.

Mais ce n'est pas au concierge de prévenir le facteur du départ momentané du locataire, de la durée de son absence, du lieu de sa nouvelle résidence et de son désir d'y recevoir sa correspondance (1). C'est au locataire qu'il appartient d'aviser l'Administration des Postes de sa nouvelle adresse en la priant de faire suivre sa correspondance jusqu'au moment fixé pour son retour.

Il faut enfin distinguer suivant que les plis sont suffisamment affranchis ou non. C'est ainsi que, si le locataire se trouve dans un lieu quelconque de la France métropolitaine, le concierge qui connaît son adresse doit l'apposer sur l'enveloppe, de manière que la lettre suive, si elle est déjà suffisamment affranchie.

Mais, s'il s'agit d'une lettre portée à la main, le concierge n'a pas à affranchir cette lettre pour le compte du locataire et, par conséquent, n'a pas à la lui adresser. Il en est de même si la lettre est insuffisamment affranchie (2).

Il peut y avoir une convention spéciale en sens contraire entre concierge et locataire, mais cela n'entre pas dans les attributions normales du concierge. C'est pourquoi, en cas d'inexécution ou de faute commise dans l'exécution de cette convention, le locataire aura bien une action contre le concierge, mais non contre le propriétaire. Ce dernier n'est, en effet, responsable que lorsque le concierge a agi dans l'exécution de son service et non pas lorsqu'il commet des fautes dans l'exécution des conventions spéciales qui peuvent le lier à des locataires ou autres occupants de l'immeuble.

154. Courrier destiné à d'autres personnes que le locataire. —

La correspondance ne doit être obligatoirement acceptée par le concierge que si elle est destinée aux locataires eux-mêmes. Si certains étrangers à l'immeuble lui demandaient de recevoir leur courrier, il devrait s'y refuser.

Par contre, il doit recevoir le courrier des parents du locataire et des étrangers logeant avec lui de manière permanente. S'il ne le faisait pas, l'intéressé, pour le compte duquel le locataire a stipulé en même temps que pour lui-même, aurait une

(1) Lyon, 3 février 1886. *Pand. fr.* 1886.2.105.

(2) Paix Paris, 18 janvier 1912. *G. P.* 1912.3.207. La commission de renvoyer à un locataire les lettres non affranchies et les actes d'huissier est une commission spéciale qui ne rentre pas dans les attributions ordinaires du concierge, car elle l'entraînerait à faire l'avance de frais d'affranchissement et le mettrait dans l'obligation de quitter son service pour assurer l'expédition.

action contre le propriétaire, action qu'il tiendrait du contrat.

Les domestiques ont, en ce qui concerne le courrier, les mêmes droits que les maîtres et le courrier les concernant doit être accepté par le concierge.

En ce qui concerne les hôtes de passage du locataire, il en est de même si le concierge a été avisé de leur présence ou si la suscription de l'enveloppe porte la mention : M. X..., chez M. Y.

155. Courrier commercial. — Le concierge n'a pas à faire de distinction entre les diverses catégories de lettres adressées au locataire. C'est ainsi qu'il a été jugé que le bailleur ne peut invoquer une clause du bail spécifiant l'occupation bourgeoise pour interdire au locataire de recevoir une correspondance commerciale et ordonner à son concierge de la refuser (1). Un locataire bourgeois a le droit de recevoir une correspondance commerciale à son domicile particulier.

156. Présence du concierge aux heures de distribution postale. — Le concierge doit être présent aux heures de distribution postale. Ayant l'obligation de recevoir les lettres, il doit se trouver dans sa loge aux heures où le facteur passe.

En effet, il peut avoir à formuler certaines observations sur les noms figurant à titre de suscription sur les enveloppes. Certains noms peuvent être mal orthographiés et prêter à confusion. Certains locataires peuvent être partis ou décédés. La présence du concierge est donc indispensable.

D'autre part, c'est une garantie que les lettres seront bien effectivement remises aux locataires. Le concierge les prend en charge des mains du facteur.

Par conséquent, en cas d'absence du concierge, le facteur doit, en principe, remporter les lettres. Il apposera alors au verso de l'enveloppe la mention « concierge absent à la distribution », mais il est entendu que le concierge ne devra être considéré comme absent qu'après que le facteur l'aura appelé en vain dans l'escalier et lui aura donné le temps de venir jusqu'à lui.

Le facteur ne devra pas glisser les lettres sous la porte de la loge ou, encore moins, au cas où la porte de la loge ne serait pas fermée à clef, les laisser dans la loge.

(1) Trib. civ. Seine, 4 février 1931. G. T. 26 mars 1931 ; La Loi, 16 juin 1931.

157. Conséquences de l'acceptation. — L'acceptation de la lettre par le concierge vaut, en principe, acceptation du locataire. Le concierge reçoit le courrier aux lieux et place du locataire et pour son compte.

A partir du moment où le concierge a pris en charge le courrier remis par le facteur, l'expéditeur ne peut plus réclamer sa lettre. Jusqu'à ce moment, il pouvait le faire, car la poste agit pour le compte de l'expéditeur et celui-ci peut obtenir des services postaux la restitution de la lettre tant qu'ils ne s'en sont pas dessaisis.

Au contraire, comme le concierge agit non pour le compte de la poste et pour faciliter son service — ce qu'il fait, néanmoins, mais seulement par voie de conséquence —, mais pour le compte du destinataire, toute lettre remise au concierge est considérée comme remise au locataire lui-même. On peut donc considérer que la lettre a cessé d'être la propriété de l'expéditeur pour devenir la propriété du destinataire, à partir du moment où le concierge l'a acceptée. On ne peut pas expliquer autrement que le locataire, et non plus l'expéditeur, ait alors un droit sur cette lettre.

Le principe doit, cependant, comporter une certaine réserve. En effet, le concierge n'est ni le préposé, ni le mandataire du locataire et, par conséquent, si le concierge accepte les lettres, c'est toujours sous réserve de l'approbation du locataire. En général, celui-ci ne fera pas de difficulté pour recevoir les lettres, surtout les lettres ordinaires. En conséquence, le concierge doit prendre les plis, mais, en cas de volonté contraire manifestée après coup par le locataire, la lettre sera restituée par le concierge au facteur, à condition, bien entendu, que le locataire n'en ait pas pris connaissance, car, à partir de ce moment, il est considéré comme ayant renoncé au droit de refuser la lettre dont il s'agit.

158. La surveillance du courrier. — Le concierge doit « garder » la correspondance. Si une lettre est détournée par un tiers pendant la période où le concierge l'a en dépôt et doit en assurer la conservation, c'est-à-dire entre le moment de la réception et celui de la remise du courrier, la responsabilité du propriétaire est engagée. Il appartient seulement au locataire d'établir par tous moyens que la lettre a été remise au concierge.

Il va de soi que le concierge sera pénalement responsable s'il a

lui-même détourné les lettres ou participé à leur détournement, se rendant ainsi coupable du délit de suppression de correspondance.

159. *Surveillance des objets placés à l'extérieur de la loge.* — Le concierge, qui doit ainsi garder les lettres et objets déposés dans sa loge pour le compte des locataires, est-il responsable des objets qui sont placés à l'extérieur de la loge ?

Le Tribunal civil de la Seine a admis que le concierge n'était pas responsable du vol d'un colis destiné à un locataire et qu'il a fait mettre dans le corridor parce qu'il était trop volumineux pour être introduit dans la loge. Le jugement s'est fondé sur le motif que le concierge, n'étant pas tenu d'accepter les colis encombrants ou lourds dans sa loge, n'a pas à en assurer la garde lorsqu'ils sont placés dans le vestibule.

Ce jugement comporte, à notre avis, des réserves, comme posant une règle trop absolue; l'obligation de surveillance existe sur les objets placés à bon droit dans les lieux communs au vu et au su du concierge. Dès lors qu'il est admis que les gros colis peuvent être placés dans le vestibule pendant le temps nécessaire à leur enlèvement, il doit être entendu que le concierge en assure la conservation pendant ce temps.

L'obligation de surveillance n'existe plus, au contraire, si le colis n'est pas laissé dans le vestibule en vue de son enlèvement rapide. Par exemple, dans l'espèce sur laquelle le Tribunal de la Seine a statué, le locataire était absent. Le concierge, sur qui pèse l'obligation de laisser déposer les gros colis dans le vestibule, pendant un temps limité, peut ne pas avoir cette obligation quand le locataire est absent, car alors l'enlèvement rapide ne pourra être effectué.

Dans ce cas, le concierge peut s'opposer au dépôt. A défaut, il ne pourrait, cependant, être rendu responsable que s'il avait entendu accepter la garde de l'objet, et non agir par simple tolérance.

§ 2. — Remise ou retransmission du courrier.

160. *Le courrier est portable.* — Suivant les usages de Paris, le courrier doit être porté aux locataires (1). Il en est autrement dans certaines localités, ainsi à Lyon (2).

Par exception, et selon l'usage de la maison, il se peut que les lettres soient quérables chez le concierge. Mais, pour que cet usage soit applicable, il faut qu'il soit porté à la connaissance du locataire entrant et accepté par lui (3).

161. *Distributions journalières.* — Quand le courrier doit-il être porté ? Ce sont les usages locaux qui le déterminent.

A Paris, les concierges doivent monter le courrier au moins trois fois par jour. Souvent, en province, le concierge ne monte le courrier que deux fois par jour, ainsi à Toulouse, sauf pour les dépêches et les plis d'huissier que le concierge accepte, mais qui doivent faire l'objet d'une remise immédiate.

Pour Paris, une jurisprudence plus ancienne disait que le concierge n'était tenu qu'à deux distributions par jour, le matin et le soir (4).

Enfin, aux termes d'une certaine jurisprudence, le concierge est tenu de remettre les lettres toutes les fois qu'elles sont distribuées par la Poste, immédiatement après le passage du facteur (5).

Les colis n'ont pas à faire l'objet d'une distribution spéciale, pas davantage les lettres portées à la main (6).

(1) Dans les grands immeubles comportant plusieurs corps de bâtiments, notamment dans ceux dépendant des Offices publics des Habitations de la Ville de Paris, le courrier est quérable, mais, pour éviter aux locataires de pénétrer inutilement dans la loge, il est parfois procédé de la manière suivante : la case de chaque locataire comporte un n° volant, et s'il y a du courrier pour ce locataire, le concierge doit afficher le n° à sa fenêtre. Le locataire est ainsi prévenu.

(2) Lyon, 3 février 1886. *Mon. jud. Lyon*, 3.3.1886.

(3) Paix Paris, 3 mars 1872. *Le Droit*, 15-3-1872 ; Paix Paris, 27 janvier 1888. S. 88.2.70 ; FUZIER-HERMANN, art. 1719, n° 51.

(4) Seine, 22 mai 1861, AGNEL et CARRÉ, 933 ; Paix Paris, 6 mars 1884. *G. P.* 84.2.54 ; Paris, 6 mai 1885, *La Loi*, 20.6.85. Paix Paris, 2 janvier 1888, précité ; Seine, 2 février 1889, *La Loi*, 20.2.89 ; S. 89.2.91.

(5) Paix Paris, 7^e, 26 mai 1933. *G. P.* 1933.2.168 et renvois ; rapp. Trib. civ. Seine, 12-1-1910. *G. P.* 1910.1.88 ; 19-5-1936. *G. P.* 1936.2.316. Voir également : Paix Paris, 7 juin 1901, *G. P.* 1901.2.186 ; Paris, 5 avril 1906. *G. P.* 1906.1.441 ; LE PELLETIER, *Code des Usages de Paris*, op. cit., n° 8 ; AGNEL et FORTIER, *Code des loc. et prop.*, p. 552 ; Paris, 8 février 1896. *G. P.* 96.2.527 ; D. 92.2.457, note PLANIOL.

(6) Trib. civ. Seine, 19 décembre 1901. *G. P.* 1902.1.210.

Y a-t-il des jours où le courrier n'a pas à être porté ? Le concierge doit porter le courrier même les dimanches et jours fériés, même si, ces jours-là, il n'y a pas de distribution postale ; les lettres portées à la main doivent être distribuées aux heures ordinaires (1).

Y a-t-il des plis qui peuvent attendre ? Le concierge n'a aucun droit d'appréciation du degré d'importance et d'urgence que peut présenter le pli pour le locataire. En conséquence, il ne peut se dispenser de monter un pli, sous prétexte qu'il l'estime non urgent (2).

A l'inverse, un pli ou un colis urgent n'a pas à faire l'objet d'une distribution spéciale (3).

162. Personnes ayant qualité pour recevoir le courrier. — A qui le courrier doit-il être remis ? Le courrier, qui est portable à l'appartement, n'a pas à être remis au destinataire lui-même, mais à la personne qui se présente pour ouvrir la porte, parent ou domestique.

Même s'il s'agit d'une lettre portant la mention « personnelle ». Ce n'est pas le concierge qui a l'obligation de faire une discrimination parmi les lettres destinées au locataire. C'est la personne à qui il la remet qui la reçoit sous sa propre responsabilité.

Si le concierge s'est engagé envers le locataire ou une personne demeurant chez lui à lui remettre son courrier en mains propres, il contracte ainsi une obligation étrangère au propriétaire. Pour savoir s'il sera responsable en cas de manquement, encore convient-il d'examiner si le concierge a entendu être lié par son engagement ou si, au contraire, son acceptation provient seulement de son désir d'être courtois envers un locataire ou agréable à ce dernier, auquel cas sa responsabilité ne serait pas engagée en cas d'infraction aux prescriptions données par le locataire.

(1) En fait le concierge ne monte plus le courrier le dimanche, la poste ne fonctionnant plus.

(2) Paix Paris, 7^e 26 juin 1933. D. H. 1933.487.

(3) Mais il doit faire preuve d'au moins autant de célérité que pour un pli ordinaire. C'est ainsi qu'un concierge, actionné en responsabilité pour avoir remis tardivement un télégramme à un locataire, ne peut objecter que ce télégramme ne lui a pas été remis en mains propres, mais a été seulement placé à son insu dans le casier aux lettres de la loge par le télégraphiste ; si le concierge s'était conformé, en effet, à l'obligation dont il est tenu de passer trois fois par jour l'inspection de ce casier pour faire le tri des lettres entre les divers locataires, il se serait aperçu de la présence du télégramme (Trib. civ. Seine, 23 mars 1907. G. T. 21.9.1907).

163. Courrier à destination d'une autre personne que le locataire. — Une personne, parente ou domestique, habitant une chambre accessoire d'un appartement, mais cependant distincte de celui-ci, peut-elle obtenir que son courrier lui soit directement remis ?

C'est une réponse négative qu'il faut faire. Une chambre ne figurant pas dans l'appartement mais comprise dans la location est un accessoire des lieux loués. Or, le concierge n'est tenu qu'à la seule distribution au lieu principal. Même si la chambre était comprise dans une location distincte, elle serait quand même semble-t-il, économiquement un accessoire.

Plus délicate est la question si la chambre ne peut avoir ce caractère, économiquement ni juridiquement. Il faut alors distinguer si elle est occupée par une personne majeure et maîtresse de ses droits, ou par une personne mineure ou incapable — tel un enfant du locataire, —, dont le locataire a à répondre. Dans le premier cas, les lettres peuvent et doivent être portées directement à la chambre ainsi occupée. Dans le second, l'obligation du concierge doit se concilier avec le droit de contrôle sur la correspondance qui appartient au locataire. Cette conciliation pourra se faire de la manière suivante : tant que le concierge n'aura pas reçu interdiction de le faire, il distribuera le courrier à la chambre distincte ; mais, s'il lui est notifié une interdiction, il devra s'incliner, pouvant voir, éventuellement, sa responsabilité engagée en cas d'infraction de sa part.

164. Erreur dans la distribution. — Un dernier point est à résoudre concernant la question de savoir à qui le courrier doit être remis ; qu'arrive-t-il s'il y a une erreur dans la distribution ?

Cette erreur sera, en principe, imputable au concierge, et seul le propriétaire sera recherché pour cette faute.

Le locataire qui a reçu une lettre par erreur n'est, cependant, pas sans obligation : Il doit restituer, et restituer au plus tôt.

Il commettrait assurément une faute en faisant disparaître la lettre et, également, en la conservant un certain temps après la réception. Le seul fait d'ouvrir la lettre ne le mettrait pas en faute. Pour qu'il en soit autrement, il faudrait qu'il ait agi de mauvaise foi, ce qui devrait être démontré conformément au droit commun.

A la demande du concierge, il devra toutefois indiquer sur

l'enveloppe dans quelles conditions il a été conduit à ouvrir la lettre. Cette mention est, en effet, du plus grand intérêt pour le concierge qui, s'il ne dit rien à la réception, est présumé avoir reçu la lettre en bon état ; à lui d'établir le contraire.

Faute par le locataire d'apposer cette indication, et sans aller jusqu'à refuser de ses mains la lettre incriminée, ce qui aggraverait le préjudice subi par le destinataire réel (qui peut en avoir un besoin urgent), le concierge apposera sur l'enveloppe une mention relative à l'incident.

Au lieu de la responsabilité du propriétaire pour faute du concierge, c'est celle de l'expéditeur qui pourrait être engagée au cas où lui serait imputable une erreur dans les mentions figurant sur l'enveloppe.

165. Correspondance du locataire failli. — Dans certains cas, le courrier ne doit pas être remis au destinataire.

Il en est ainsi, en premier lieu, en ce qui concerne la correspondance du locataire failli, qui, aux termes de l'article 471, § 4 du Code de commerce, doit être remise entre les mains du syndic.

C'est seulement au cas où l'une de ces lettres ne concernerait pas la vie des affaires du failli, mais serait écrite à titre personnel, qu'elle devrait lui être transmise.

Il appartient donc au syndic de dénoncer sa nomination au concierge de manière à ce que l'article 471, § 4 puisse recevoir une exacte application. A partir du moment où le concierge aura eu connaissance de la faillite, il ne devra plus remettre les lettres qu'au syndic ou à la personne désignée par lui.

D'ailleurs, s'il le préfère, le syndic peut demander à la Poste de ne pas remettre le courrier au domicile du failli, et, par conséquent, au concierge, et de le lui adresser. Le syndic devra alors signifier le jugement le nommant.

Si la maison d'habitation est distincte de la maison de commerce, il est entendu que les lettres provenant de la maison d'habitation devront être remises au failli sans difficulté. Il est présumé, en effet, qu'elles ne concernent pas ses affaires.

De même, bien entendu, devront être remises les lettres concernant la femme et les enfants du failli.

En somme, le dessaisissement est personnel au failli dans la mesure des intérêts de la masse.

166. Décès du locataire. — Lorsque le locataire est décédé, le courrier doit être remis à celui des héritiers qui a été désigné pour le recevoir par le défunt ou par ses cohéritiers.

En cas d'absence de désignation par le défunt, si les héritiers sont en désaccord, le concierge ne devra pas conserver les lettres pour le compte de qui il appartiendra, mais les restituer au facteur, en lui précisant qu'il y a désaccord entre les héritiers sur la propriété desdites lettres.

Même si un des héritiers habitait avec le défunt, il ne devrait pas être préféré aux autres en cas de désaccord et le concierge ne devrait pas se dessaisir de la correspondance à son profit.

A fortiori, lorsqu'il ne connaît pas l'existence d'héritiers, le concierge doit-il refuser les lettres adressées au défunt.

Il appartient aux héritiers qui veulent recevoir les lettres de saisir le juge en vertu de l'article 842, § 4 du Code civil, mais tant que la désignation de l'héritier chargé de recevoir le courrier du défunt n'aura pas été faite par le juge, le concierge continuera à ne pas accepter la correspondance.

167. La retransmission du courrier. — Le concierge a, enfin, dans certaines conditions (1), l'obligation de retransmettre (2) le courrier :

Il doit, pendant un certain délai, faire suivre le courrier du locataire déménagé. A Paris, ce délai est d'une année à compter du déménagement.

En tout autre cas, le concierge n'a pas à faire suivre le courrier. Ainsi, le locataire absent ne peut se plaindre au propriétaire de ce que ses lettres ne l'ont pas suivi pendant son absence. Tout au plus pourra-t-il se retourner contre le concierge, pris à titre personnel, s'il a contracté, à ce titre, des engagements particuliers.

SECTION II. — L'ouverture de la porte.

168. Obligation d'ouvrir la porte à toute réquisition. — Le droit des locataires et des visiteurs d'obtenir l'ouverture de la

(1) Au cas de vente de fonds de commerce, la question peut être délicate de savoir si le courrier doit être transmis à l'ancien locataire ou remis à son successeur dans son commerce (V. CENDRIER, *Le fonds de commerce*, 6^e éd., n^o 217).

(2) Le concierge peut-il être tenu, à la demande de l'ancien locataire, de conserver les lettres à sa disposition, au lieu de les lui transmettre ? Il semble qu'il n'ait pas une telle obligation qui aggraverait sa responsabilité.

porte est un corollaire de l'obligation de fermeture qui résulte elle-même des fonctions de surveillance.

Le concierge doit ouvrir la porte d'entrée lorsqu'il en est requis. L'ouverture de la porte à toute heure pour l'entrée comme pour la sortie constitue pour le locataire un droit résultant de l'usage (1). Il en est ainsi lorsque le preneur exerce dans les lieux loués une profession mentionnée au bail nécessitant cette ouverture à tout moment. Mais, même pour son propre plaisir, le locataire peut entrer et sortir à toute heure, même au delà des limites normales de la soirée.

Cependant, les parties peuvent insérer dans le contrat une clause restrictive aux termes de laquelle la porte ne sera ouverte que jusqu'à une certaine heure. A défaut d'insertion dans le contrat, la preuve pourra bien s'en faire par écrit, par exemple s'il y a eu un échange de lettres, mais non par témoins, car, aux termes de l'article 1341 du Code civil, la preuve par témoins ne peut être reçue « contre et outre le contenu aux actes, ni sur ce qui serait allégué avoir été dit avant, lors ou depuis les actes ».

Si un locataire exerçait dans les lieux loués une certaine activité en infraction à la loi pénale, le concierge, qui n'a pas, en principe, à se faire juge de la valeur de cette activité, devrait continuer à ouvrir la porte.

Mais il n'en serait plus de même si un règlement de police interdisait leur activité à des locataires à compter d'une certaine heure, le concierge ne pourrait s'immiscer dans cette activité tant qu'elle s'exercerait à l'intérieur de l'appartement, mais, à compter de cette heure, il serait en droit de refuser l'ouverture de la porte. Ainsi, si un arrêté municipal stipulait que les cercles devraient cesser leur activité à compter d'une heure donnée, le propriétaire qui aurait un cercle comme locataire, serait en droit d'obliger le concierge à respecter cette prescription.

(1) Usages locaux de la Ville de Paris, 1840-1899, MARCHAL et BILLARD, éd. 1902 : « Le concierge doit ouvrir la porte aux locataires à toute heure de jour et de nuit qu'ils se présentent ».

Pour l'application de cet usage, voir Trib. civ. Seine, 2 février 1889. G. P. 1889.1.614.

Dans certains immeubles, l'ouverture de la porte est automatique. Il a été question de substituer, de manière obligatoire, ce mode d'ouverture, à l'ouverture par le concierge, au cours de l'élaboration du statut des concierges, mais cette suggestion ne paraît pas devoir être adoptée, car l'ouverture par le concierge assure une sécurité plus grande, le concierge pouvant alors plus facilement surveiller les entrées et sorties.

169. Ouverture de la porte aux visiteurs. — Ce ne sont pas seulement les locataires et les personnes qui habitent avec eux qui peuvent obtenir à tout moment l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble. Ce sont également les personnes qui vont en visite chez le locataire (1).

Il en est ainsi même si ces visites sont fréquentes et nombreuses. Elles doivent être admises sans réserve, à moins d'usages locaux contraires. Le caractère, soit mondain, soit professionnel de ces visites importe peu (2).

Pendant les heures de fermeture de la porte, le visiteur, comme d'ailleurs le locataire lui-même, doit donner son nom. Il doit encore donner le nom du locataire chez lequel il va puisque sa présence dans l'immeuble ne trouve sa justification que dans la visite qu'il va rendre.

Le concierge pourrait même lui interdire l'accès de l'immeuble s'il se rendait compte que sa présence serait de nature à troubler la jouissance des locataires, ainsi, par exemple, du visiteur en état d'ivresse.

170. Ouverture de la porte cochère. — L'obligation d'ouverture peut, éventuellement, porter sur la porte cochère. Lorsqu'il existe une porte principale et une porte cochère, le locataire a-t-il droit également à l'ouverture de la porte cochère ?

Pour répondre à cette question, il convient de s'en référer à l'intention des parties. En cas de silence du contrat, il faut inférer cette intention des éléments de la cause. Ainsi, le commerçant qui est locataire d'un dépôt situé au fond d'une cour d'immeuble aura droit à l'ouverture de la porte cochère.

L'aménagement des lieux pourrait être une indication précieuse (3). Si la porte cochère donne sur une allée pavée ou dallée par laquelle on a accès à l'immeuble, c'est que les parties ont entendu que les locataires, sans distinction, pourraient utiliser la porte cochère (4).

Dans ces cas, il faudrait une réserve expresse dans le bail

(1) Paris, 6 mai 1885, *La Loi*, 20 juin 1885 ; Paris, 24 février 1884 ; Trib. civ. Seine, 11 avril 1857, D. 57.3.88 ; Paix, Paris, 25 octobre 1906. D. 1907. 5.13.

(2) Paris, 6 mai 1885, précité ; Trib. civ. Seine, 11 avril 1857, précité.

(3) Paris, 23 juin 1908. D. 1911.5.11 ; Besançon, 9 avril 1910. D. 1910.5.38.

(4) Trib. civ. Seine, 11 janvier 1895. *G. P.* 95.1.110.

pour que le locataire ne soit pas en droit de se faire ouvrir la porte cochère (1).

171. Droit de pénétrer en voiture. — Comme conséquence du droit à l'ouverture de la porte cochère, le locataire, et les personnes qui viennent le visiter, pourront pénétrer dans l'immeuble en voiture (1). Ce droit n'aura pour limite que celui des autres locataires et de leurs propres visiteurs.

Si un locataire ne peut laisser à demeure sa voiture, ce qui entraverait la jouissance des autres occupants de l'immeuble, il peut, du moins, la laisser en stationnement le temps nécessaire à sa montée et à sa descente (2), et ce, même à des heures où l'éclairage du vestibule et des lieux communs de l'immeuble a cessé. Toutefois, à compter de l'heure à laquelle le bailleur n'a plus à supporter la charge de l'éclairage, il devra encore assurer celui-ci, mais ceci aux frais des locataires, afin d'éviter les accidents que pourrait occasionner l'introduction des visiteurs en l'absence d'éclairage (3).

172. Ouverture de la porte cochère de nuit. — On n'a pas résolu toute la question lorsqu'on a seulement déterminé si le locataire a ou non le droit de pénétrer par la porte cochère.

Il faut également voir si le passage par la porte cochère est à sa disposition à titre permanent ou si une restriction à son droit ne peut être apportée pendant la nuit.

Pour répondre à cette question, il faut à nouveau examiner l'intention des parties et les éléments de fait dans chaque espèce (4). L'importance de l'immeuble, le prix de l'appartement, la profession de l'intéressé peuvent être déterminants à ce sujet.

(1) Trib. civ. Seine, 4 novembre 1896. *G. T.* 18.11.96. Il faut cependant, à encore, tenir compte de l'habitude prise dans l'immeuble. Lorsque la porte cochère a été constamment fermée, sauf pour donner accès aux véhicules pénétrant dans la cour commune pour les besoins des occupants, un locataire est fondé à exiger que cet état de choses soit maintenu, si l'ouverture continue de la porte, substituée, sur l'ordre du propriétaire, à cet état antérieur présente pour lui des inconvénients (Rouen, 6 juin 1928. *G. P.* 1928.2.200).

(1) Trib. civ. Seine, 5 mars 1901. D. 1902.2.366.

(2) Trib. civ. Seine, 5 mars 1901. D. 1902.2.366.

(3) Paris, 8 janvier 1856. D. 56.2.75.

(4) Il a été jugé (Paris, 23-2-1884. S. 84.2.197) à propos de l'heure de fermeture de la porte cochère, que ne peuvent être pris en considération des accords tacites fondés sur un usage prolongé, si du moins ces accords sont contestés ; en effet, ils ne peuvent être alors prouvés par témoins car ce serait prouver outre et contre le contenu du bail.

Pour reprendre les exemples ci-dessus indiqués, le locataire d'un dépôt dans la cour n'aura pas droit à l'ouverture de la porte cochère pendant la nuit s'il ne fait travailler que le jour. A l'inverse, le médecin appelé à recevoir des malades à tout moment par ambulance, comme propriétaire d'une clinique conformément à son bail, pourrait se faire ouvrir la porte cochère à toute heure.

§ 3. — Le service des visiteurs.

173. Renseignements aux visiteurs. — Le concierge est tenu de fournir les renseignements nécessaires aux visiteurs des locataires ainsi qu'à ceux de leurs domestiques ; mais, en ce qui concerne ces derniers, il n'y a pas lieu d'indiquer la chambre du domestique, mais l'appartement du maître où le domestique devra être demandé.

Les visiteurs du domestique devront emprunter l'escalier de service, bien que ne venant pas pour un objet de service, car ils ne sauraient avoir plus de droits que la personne qu'ils visitent.

Les visites aux domestiques ne peuvent se faire que pendant la journée de travail. Cette journée terminée, le concierge n'a pas à indiquer la chambre du domestique. Ce dernier, du reste, n'est pas un locataire distinct. La chambre qu'il occupe n'est pas à son nom et est un accessoire pur et simple des lieux loués. Or, les tiers ne sauraient être introduits dans les lieux loués — accessoires comme principal —, sans l'assentiment du preneur.

174. Indications à fournir. — Le concierge doit indiquer aux locataires le nom des personnes qui viennent les demander, et aux visiteurs la porte d'entrée de l'appartement, ainsi que la présence ou l'absence du locataire demandé (1).

En cas d'inexécution de cette obligation, le propriétaire peut être condamné à des dommages-intérêts (2), d'abord envers le locataire, ensuite envers le visiteur qui; dans une certaine théorie du moins, peut invoquer également le contrat de bail qui com-

(1) Usages locaux de la Ville de Paris (*op. cit.*). Usage 3 : « Il (le concierge) doit indiquer aux locataires les noms des personnes qui viennent les demander et aux visiteurs la porte d'entrée de l'appartement, ainsi que la présence ou l'absence du locataire demandé ». V. Paix, Paris (5^e), 17 juillet 1903. *G. T.* 1903.2.470. En cas d'absence il doit prendre le nom du visiteur pour l'indiquer au locataire à son retour.

(2) Trib. civ. Seine, 22 septembre 1862.

porte en sa faveur, comme en faveur des personnes habitant avec le locataire, une véritable stipulation pour autrui.

175. *Obligation de laisser monter les visiteurs.* — Le locataire doit laisser monter les visiteurs. Il ne pourrait s'y refuser que s'il avait une raison valable pour le faire, par exemple si le visiteur était en état d'ivresse, ou proférait des menaces à l'encontre du locataire. Mais le motif doit être objectivement fondé et ne doit pas être tiré de l'intérêt du concierge. C'est ainsi, par exemple, que celui-ci ne pourrait refuser l'entrée de l'immeuble à un visiteur dont les chaussures seraient boueuses, de crainte qu'il ne salisse les escaliers..

176. *Renseignements aux visiteurs après le départ du locataire.* — Lorsque le locataire a quitté les lieux, le concierge doit-il faire connaître au visiteur sa nouvelle adresse ? Il faut répondre affirmativement : le concierge a l'obligation de donner l'adresse de son ancien locataire (1).

Il serait inexact de prétendre le contraire en soutenant que les parties redeviennent étrangères l'une à l'autre à partir du moment où il a été mis fin au contrat de louage, et de dire, en

(1) Trib. civ. Seine, 21 mars 1895. S. 96.2.255.

La jurisprudence est constante sur ce point : cette obligation s'impose au concierge comme une suite de l'ancien bail basée sur l'usage auquel les parties ont dû se référer (par suite, le concierge qui se refuserait à exécuter cette obligation serait passible de dommages-intérêts et le propriétaire avec lui (Seine, 19 novembre 1852. G. T. 20.11.52).

Des devoirs peuvent, en effet, apparaître entre les parties, même après l'expiration du contrat (V. Savatier, *Traité de la Resp. civile*, n° 119 : *La faute postérieure au contrat*).

Le locataire a ainsi droit à ce que sa nouvelle adresse soit donnée après son départ. S'il prie le concierge de ne donner son adresse qu'à certaines personnes, il lui demande alors un service particulier dans la mesure même où il lui interdit de donner son adresse à d'autres. En conséquence, s'il enfreint cette interdiction, le concierge est seul responsable. La responsabilité du propriétaire ne sera engagée que si, à l'inverse, le concierge ne donne pas l'adresse de l'ancien locataire à quelqu'un envers qui il était tenu de le faire.

Notons, par ailleurs, qu'aux termes de l'article 104 ancien du Code civil, le locataire sortant pouvait faire une déclaration de changement de domicile à la mairie du domicile qu'il quitte et à celle de son nouveau domicile. Des lois récentes (lois du 30 mai 1941 et du 10 février 1943) ont rendu obligatoire, sous peine de sanctions pénales, la déclaration de changement de domicile. Cette déclaration se fait désormais au commissariat de police, à défaut seulement en mairie ; jamais il n'a été envisagé de rendre obligatoire la déclaration au domicile quitté ; lors de l'élaboration du Code civil, les immeubles de rapport ayant un concierge étaient peu nombreux et cette solution eût été difficilement praticable. Depuis lors, aucune loi n'est intervenue en ce sens. Pourtant, n'est-ce pas au lieu de l'ancien « siège social » d'un individu qu'on commence par s'enquérir, et tout naturellement, du nouveau.

conséquence, que le concierge ne pourrait avoir une telle obligation, à titre purement personnel, du reste, que si un contrat particulier était intervenu à cet effet entre lui et le locataire sortant.

Les effets d'un contrat ne cessent pas tous nécessairement au même instant et, lorsqu'on est en présence d'un contrat de louage de choses, ce n'est pas parce qu'il vient d'être mis fin à l'occupation des lieux et que les intéressés se sont trouvés d'accord à cet effet, qu'ils doivent, à partir de la date d'expiration de jouissance, être considérés comme des étrangers, ne se devant plus rien l'un à l'autre. L'occupation, bien que passée, est un fait que le bailleur ne saurait ignorer et qui comporte pour lui une obligation présente : celle de renseigner les tiers pendant un certain délai.

Des visiteurs viennent, en effet, auxquels le locataire n'a pas pensé, qu'il n'a pu, en conséquence avertir et qui croient toujours à l'occupation. N'est-ce pas une conséquence naturelle de l'existence antérieure du contrat que ces visiteurs ne soient pas éconduits, mais renseignés sur la nouvelle résidence du locataire, ce qui leur permettra de le retrouver.

D'autre part, comme il s'agit d'une conséquence du contrat de location, il n'est pas nécessaire qu'un contrat particulier soit intervenu entre le locataire sortant et le concierge et c'est toujours comme préposé du propriétaire que le concierge a cette obligation.

Les tribunaux jugent constamment en ce sens, en invoquant l'usage.

La question se pose, somme toute, dans les mêmes termes que lorsqu'il s'agit de l'obligation de faire suivre le courrier du locataire pendant l'année qui suit son départ.

177. Délai pendant lequel ces renseignements doivent être fournis. — Le délai est d'ailleurs le même : le concierge doit fournir l'adresse du locataire pendant un an (1).

D'après la jurisprudence, le délai d'un an s'entend à compter du déménagement. Il en est ainsi, aussi bien quand la date du déménagement est postérieure à l'expiration du contrat (2), auquel cas il y a occupation indue, que si elle est antérieure à

(1) Trib. civ. Seine, 25 février 1930 ; *La Loi*, 17.12.1930.

(2) Trib. civ. Seine, 25 février 1930, préc.

cette date, auquel cas il y a, à l'inverse, non occupation alors que l'occupation était toujours due. Ce ne serait donc pas la date à laquelle le locataire aurait dû, en droit, mettre fin à l'occupation des lieux qui aurait pour effet de faire courir ce délai d'un an, mais la date effective de départ et le fait du déménagement.

Comme c'est à compter de cette date, parfois tardive ou prématurée selon les cas, que le concierge doit renvoyer le visiteur à la nouvelle adresse, il n'y aurait pas de raison de prolonger ou limiter le service des renseignements pour le faire expier de toute manière un an après le temps d'occupation tel que délimité au contrat.

Cette thèse, facile à comprendre quand le locataire part avant terme, même s'il conserve les clefs, et par conséquent la possession, l'est plus difficilement s'il part après terme : comme le service des renseignements — sous une autre forme — lui sera déjà fourni pendant la période d'occupation induite, il sera avantagé et bénéficiera de ce service pendant un temps prolongé de son temps d'occupation.

178. Preuve de l'inexécution de l'obligation du concierge. — Il va de soi que cette obligation de fournir la nouvelle adresse du locataire parti ne peut incomber au concierge que si cette adresse lui a été effectivement communiquée. Pour éviter toute difficulté de preuve, le locataire aura intérêt, au moment du départ, à signifier sa nouvelle adresse au concierge ou au propriétaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

D'autre part, ayant prouvé l'existence de cette obligation, le locataire doit ensuite apporter la preuve de son inexécution. En effet si aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver, il doit prouver aussi qu'elle n'a pas été exécutée. Réclamant l'exécution de l'obligation pour le concierge de fournir la nouvelle adresse, le locataire doit prouver qu'il y a bien eu visite et que le renseignement dû n'a pas été donné.

Enfin, le locataire, qui a droit au service des renseignements après son départ, pourrait y renoncer. Les tiers, en effet, ne sont protégés par le contrat que dans la mesure où il stipule pour eux.

Au cas où, malgré la renonciation, la nouvelle adresse aurait été portée à la connaissance d'un tiers, ceci ne constituerait une faute que si le locataire sortant avait renoncé au service des ren-

seignements dans son seul intérêt ; il ne pourrait assurément se plaindre s'il y avait renoncé dans l'intérêt du propriétaire.

179. Autres renseignements aux tiers. — Le concierge peut-il, en l'absence d'instructions certaines du locataire, fournir aux tiers des renseignements autres que la situation du logement, l'absence ou la présence du locataire, ou sa nouvelle adresse ?

L'intérêt pratique de cette question est considérable. Les concierges, en effet, sont l'objet de demandes de renseignements divers, de la part de Compagnies d'assurances, qui s'efforcent de contrôler les indications des sinistrés, de la part de prêteurs éventuels qui veulent s'assurer de la solvabilité de leur emprunteur, exceptionnellement même de la part de fonctionnaires des contributions, souvent, enfin, de la part d'agences. Le concierge peut-il satisfaire à ces demandes ?

Il ne peut, évidemment, fournir de renseignements sciemment inexacts, et de nature à nuire à la réputation et à l'honorabilité du locataire, ou parvenus à sa connaissance par des procédés déloyaux, tel qu'interception et ouverture d'un pli destiné au locataire (1). Dans ces cas, la question de responsabilité se pose indiscutablement.

Si l'on met à part ces hypothèses dans lesquelles la volonté de nuire est évidente et se manifeste par le procédé employé, il faut distinguer, semble-t-il, entre les renseignements demandés, selon qu'ils ont, ou non, un caractère confidentiel.

S'ils n'ont pas ce caractère, le concierge doit pouvoir les fournir (2). S'ils l'ont, au contraire, le concierge ne saurait les donner. Il est tenu à une discrétion particulière et ne peut révéler des faits qui ne sont venus à sa connaissance qu'en raison de son emploi. Il a été jugé, notamment, qu'il ne peut se permettre de divulgations sur la vie privée, les intérêts, la moralité des locataires (3).

De même, il ne peut faire connaître à l'Administration des Contributions directes que le locataire exerce une autre profession que celle sous laquelle il s'est déclaré, afin d'éviter l'inscription au rôle des patentes (4).

(1) V. sur la responsabilité envers celui sur lequel on renseigne : SAVATIER, n° 88 ; sur la violation d'un secret confié ou surpris par des procédés déloyaux. SAVATIER, *op. cit.*, n° 97.

(2) Paix, Paris (17^e), 12 janvier 1921. *Mon. Just. Paix*, 1921, 113.

(3) Seine, 1^{er} juin 1895. *Le Droit*, 12.7.1895.

(4) En fait, les contrôleurs des Contributions directes demandent aux co n

Il n'y a pas de différence entre le cas où le concierge est sollicité et celui où, de lui-même, il s'offre à fournir les renseignements et les fournit effectivement. Il ne peut pas plus satisfaire aux demandes qu'aller au-devant de celles-ci.

Cependant, une décision du tribunal civil de la Seine a admis que le concierge pouvait fournir les renseignements à ceux qui les demandaient (1), car cela constitue l'exercice d'un droit qui appartient à tous, sauf à ceux qui sont liés par le secret professionnel. Cette décision ne se justifie pas. Si le concierge ne remplit pas les conditions voulues pour être coupable du délit de violation du secret professionnel lorsqu'il fournit les renseignements, car ce délit ne peut être relevé qu'à l'égard de ceux auxquels le public est obligé de confier des secrets en raison de l'exercice de leur profession — médecins, avocats, etc. —, il commet néanmoins une faute civile, car c'est à raison de l'exercice de son emploi que certains faits à caractère confidentiel viennent à sa connaissance ; il doit donc les garder pour lui.

D'autres éléments que le caractère confidentiel du renseignement peuvent intervenir, notamment le préjudice qui peut en résulter pour le locataire, en particulier en raison de sa profession, et également le fait que celui qui sollicite les renseignements n'a pas d'intérêt avouable, ou simplement sérieux, à les recevoir.

§ 4. — Le téléphone.

180. Usage du téléphone commun. — Lorsque l'immeuble comporte un téléphone à l'usage commun des locataires, ceux-ci doivent pouvoir en disposer à tous moments, autant de fois qu'ils le désirent (2), à charge par eux de payer une part de l'abonnement (3).

cièrges des renseignements sur leurs locataires, mais il ne s'agit là que d'une pratique individuelle, qui n'est fondée sur aucun texte ni instruction ou circulaire administrative.

De même, les concierges sont souvent sollicités de fournir des renseignements par les agents de police ou autres chargés de dresser procès-verbal et qui cherchent à se dispenser de monter à l'étage du locataire.

(1) Seine, 22 novembre 1909. *G. T.* 1909.2.318.

(2) Paris, 13 décembre 1904. *La Loi*, 24.12.1904 ; D. 1906.5.21 ; Seine, 5 août 1908. D. 1909.5.11 ; AGNEL et FORTIER, *Code prop. et loc.*, 10^e éd., n° 1190, p. 535.

(3) V. BAUDRY-LACANTINERIE, *Louage*, t. 1, n° 910 bis, C. d'E. 25 février 1901.

Le propriétaire ne pourrait prendre prétexte d'un différend entre lui-même ou son concierge et un locataire pour en interdire l'usage à ce dernier, même si le litige était né à propos de cet usage.

Cependant, si un locataire fait installer le téléphone à son appartement, il est censé renoncer à cet avantage.

181. Réception et transmission des communications. — Lorsque les appartements des locataires sont reliés à la loge, il entre dans les fonctions du concierge de recevoir les communications et de les transmettre aux locataires intéressés. Il en est autrement s'il n'y a pas de standard dans la loge. On ne peut obliger, alors, le concierge à se transporter à l'appartement du locataire pour le prévenir qu'il est demandé (1). Le locataire n'aurait même pas la possibilité de faire établir à ses frais une communication de son appartement au téléphone commun, car le concierge deviendrait alors standardiste, ce qui accroîtrait ses obligations par rapport à celles qui ont pu être envisagées lors du contrat.

182. Restrictions contractuelles à l'usage du téléphone. — Les parties peuvent prévoir en contractant certaines restrictions à la jouissance du téléphone. Celui-ci peut n'être mis qu'à certaines heures, — par exemple jusqu'à dix heures du soir et à partir de huit heures du matin — à la disposition des locataires.

Si, dès son entrée dans les lieux, le locataire n'a joui du téléphone qu'à certaines heures sans protestation de sa part, il ne pourra, par la suite, demander à en user plus largement, sous prétexte que le contrat ne comporte aucune restriction ; il est considéré comme ayant admis lui-même cette modalité d'exécution.

(1) Trib. civ. Seine, 5 août 1908, préc.

CHAPITRE IV

LE CONCIERGE REPRÉSENTANT DU PROPRIÉTAIRE

183. *Caractères de cette représentation.* — Le concierge n'est pas seulement un préposé chargé de garder l'immeuble et mis, pour certains services, à la disposition des locataires. C'est également le représentant du propriétaire à l'égard des locataires. En vue de cette représentation, le concierge agira, soit comme préposé, soit, le plus souvent, comme mandataire du propriétaire.

Le concierge aura, en effet, à accomplir, non seulement des actes matériels, tels que la surveillance des locataires ou l'encaissement des loyers, mais également des actes juridiques, tels que la passation des contrats de location verbale de peu d'importance et de courte durée.

Nous aurons donc à déterminer, dans ce chapitre, quel est le contenu du contrat de mandat salarié qui unit le concierge au propriétaire et dont l'analyse juridique a été donnée précédemment.

Le concierge peut agir comme représentant du propriétaire à trois moments :

- 1^o Lors de l'entrée du locataire.
- 2^o En cours de bail.
- 3^o Lors du départ du locataire.

SECTION I. — La représentation du propriétaire par le concierge au moment de la conclusion du contrat de location et de l'entrée en jouissance du locataire.

184. *Plan.* — Deux questions se posent à ce propos :

- 1^o Le concierge peut-il donner à bail ?
- 2^o Quelles sont les obligations du concierge au moment de l'emménagement du locataire ?

§ 1. — Le concierge peut-il donner à bail ?

185. Distinction des locations écrites ou verbales. — La question se pose, en effet, de savoir si le concierge peut représenter le propriétaire pour contracter en vue d'une nouvelle location.

Il faut distinguer, à cet égard, selon qu'il s'agit d'une location écrite ou verbale. L'article 1714 du Code civil stipule : « On peut louer, ou par écrit, ou verbalement. » On dit qu'on est en présence d'une location verbale lorsque le contrat est fait sans détermination de durée. En général, même dans ce type de location, malgré son nom, un écrit est dressé ; cependant la location est dite verbale, puisque les choses se passent comme s'il n'y avait pas d'écrit. Le locataire peut, en effet, recevoir congé à tout moment. Il suffit que le bailleur observe les délais fixés par l'usage des lieux.

La location est dite écrite si elle est faite avec détermination de durée. Dans ce cas, il n'est pas possible pour le bailleur, pas plus que pour le locataire, de donner congé au cours de la location. Une résiliation pourrait seulement intervenir, mais alors il faudrait l'accord des parties, ou bien, pour que l'une soit à même de l'imposer à l'autre, elle devrait invoquer un motif légitime.

186. Impossibilité, pour le concierge, de passer des baux écrits. — Ce contrat, qui peut engager le bailleur pour de longues années a pour lui une importance infiniment supérieure à celle du contrat non écrit qui l'engage pour peu de temps.

C'est ce qui explique que le concierge ne puisse pas être considéré comme ayant reçu un mandat tacite du propriétaire, son employeur, à l'effet de passer des baux écrits (1). Au même titre, une promesse de bail écrit conclue par le concierge n'aurait aucune valeur à l'égard du propriétaire.

Il est entendu, toutefois, que le propriétaire pourrait donner mandat à son concierge de passer un bail dans ces conditions, mais, en cas de contestation, il appartiendrait au locataire d'ap-

(1) Trib. civ. Seine, 20 novembre 1926. Un concierge qui promet la location d'un appartement dépasse les limites des fonctions auxquelles il est préposé et n'engage pas la responsabilité du propriétaire. Si le concierge agit dans la limite de ses fonctions en faisant visiter les appartements à ceux qui désirent louer, il n'a, à moins de conventions contraires, aucun mandat à l'effet de passer les baux. V. également AGNEL et FORTIER, *op. cit.*, t. 2, n° 1205.

porter la preuve du mandat et, au delà de la somme de 500 fr., il serait dans l'obligation de faire la preuve par écrit (1).

Que se passe-t-il donc si le concierge, non mandaté, consent un bail écrit ? Dans ce cas, le propriétaire ne peut être tenu que s'il ratifie expressément l'acte passé par son préposé.

187. Locations verbales. — Si, en principe, la conclusion de la location est un acte qui dépasse la compétence du concierge, il n'en est plus de même lorsqu'il s'agit de courtes locations faites sans écrit. Dans ce cas, le propriétaire trouve quelquefois plus simple de donner mandat au concierge de le représenter afin de contracter alors en son nom (2).

Il pourra s'agir, alors, d'un simple mandat tacite. Le locataire n'aura pas, dans ces conditions, à faire la preuve du consentement du propriétaire puisque, par définition, ce consentement ne se manifeste pas extérieurement, mais il doit seulement établir un certain nombre de faits desquels s'induirait la volonté du propriétaire de donner mandat et du concierge de le recevoir. Ces faits pourront se prouver par témoins et résulter des éléments de la cause (3).

Lorsque ce mandat s'est retrouvé dans un certain nombre de cas, l'usage est ainsi établi que le concierge est qualifié pour donner en location. C'est ainsi qu'à Paris, le concierge a été considéré pendant un certain temps comme ayant un mandat tacite pour consentir les courtes locations qui se font, en vertu de l'usage des lieux, pour un trimestre. Il fallait, toutefois, qu'il s'agisse de loyers peu importants.

188. Le denier à Dieu. — Si le concierge ne peut en principe louer la chose du propriétaire, il reçoit toutefois un denier à Dieu.

(1) Seine, 14 novembre 1885.

(2) Ceci était constant jadis et un registre des locations était tenu par le concierge : souvent même, la mention du registre était la seule justification écrite de l'engagement du locataire. Aucun « engagement de location » n'était établi comme actuellement, ou alors on se contentait de mentionner sur la première quittance l'essentiel des éléments du contrat.

L'intervention du concierge dans les locations est maintenant exceptionnelle. Du reste, un certain nombre de propriétaires font gérer leurs immeubles par des professionnels qui sont des intermédiaires naturels lorsqu'il s'agit de conclure une location.

(3) V. cependant, Cass. civ. 29 décembre 1875. D. 76.1.149 et S. 76.1.401 et note LABBÉ. La location consentie par le concierge est valable à l'égard du propriétaire qui a encaissé le montant de la quittance délivrée par le concierge. Trib. civ. Seine, 13 mai 1931. *Jour. J. Paix*, 1931, 378.

Dans l'ancien droit, le denier à Dieu était une pièce de menue monnaie que le débiteur — acheteur ou locataire —, remettait au créancier en signe de l'adhésion qu'il donnait. Cette pièce de monnaie était destinée aux pauvres ; de là son nom : donner aux pauvres, c'est donner à Dieu.

Le concierge n'étant pas partie au contrat, touche le denier à Dieu pour son propre compte. C'est dire que le denier à Dieu a perdu son caractère primitif. Il n'est plus le signe de l'adhésion donnée et il constitue pour le concierge une sorte de complément de salaire. En somme, le denier à Dieu n'a plus, actuellement, rien de commun que le nom avec le denier à Dieu de l'ancien droit.

Certes, le denier à Dieu subit le sort de la location. S'il est remis avant que le contrat de location soit signé par le propriétaire, il doit être restitué par le concierge au cas où celui-ci ne donnerait pas son consentement à la location envisagée (1). Le denier à Dieu constitue une gratification (2) qui est remise sous condition suspensive de l'accord du propriétaire.

Mais la remise du denier à Dieu ne peut servir à la constatation de l'échange des consentements au cas où l'une des parties contesterait avoir donné son accord. Il ne peut pas constituer de lien de droit entre le candidat locataire et

(1) Il a été jugé que le concierge devait restituer le denier à Dieu touché alors que l'engagement à l'occasion duquel il avait été remis n'avait pas été conclu ; le propriétaire qui n'avait pas enjoint au concierge de faire cette restitution a été déclaré civilement responsable (Trib. civ. Seine, 10 décembre 1939 ; Paix Paris (9^e), 9 octobre 1891) ; Comp. Paix Paris, 23 mai 1907, G. T. 30 novembre 1907.

Si, au contraire, la location prend fin prématurément, même si ce n'est pas par la faute du preneur, il n'y a pas lieu à restitution, même partielle, du denier à Dieu.

Le denier à Dieu se calcule sur une année de loyers au taux de (5 %) à titre forfaitaire. Même si la location dure moins d'une année, alors que les parties avaient envisagé une durée plus longue, il n'y a pas lieu à répétition.

(2) D'après DUVERGIER (*louage*, n° 59) « c'est une espèce de gratification pour la peine que le concierge a prise en montrant l'appartement, ou si on veut, une prime que le propriétaire accorde à son concierge sur les locations qui sont confiés à ses soins ». En fait, d'après le Trib. de Paix de Paris (1^{er}), 22 décembre 1871. S. 71.2.281 c'est « une sorte de rémunération anticipée des services que les concierges sont tenus de rendre aux locataires ».

Ce sont deux justifications du denier à Dieu qu'il n'y a pas lieu d'opposer et qui se complètent l'une l'autre. A noter du reste que le denier à Dieu est versé par le locataire, même en l'absence de toute intervention de la part du concierge et que la première explication serait en conséquence insuffisante pour justifier ce versement. Elle serait, au surplus, en opposition avec la règle de la répétition en cas de non location ; il n'y aurait pas lieu à répétition en cas de non location ; il n'y aurait pas lieu à répétition, en effet, si la gratification était donnée pour la visite de l'appartement.

le propriétaire, puisque ce dernier a été étranger à la remise.

Dans l'ancien droit, au contraire, le denier à Dieu, s'il ne créait pas de lien de droit, était un moyen de preuve puisqu'il était remis au cocontractant lui-même, c'est-à-dire, lorsqu'il s'agissait d'un bail, au propriétaire. Maintenant, il n'est plus remis au signataire de la convention, si bien qu'il ne peut plus avoir cette valeur probatoire (1).

Cependant, dans une certaine opinion, la remise du denier à Dieu est considérée encore comme constituant le signe d'un accord définitif intervenu entre les parties, sauf à ces dernières à se dédire dans un certain délai variant avec les usages locaux. Dire qu'on a reçu ou donné cette somme, c'est reconnaître l'existence d'un bail, et d'un bail définitif après le délai accordé par l'usage (2).

Nous croyons, au contraire, que le denier à Dieu n'est ni un moyen de dédit, ni un moyen de preuve. Si un locataire ou un propriétaire, contestait un bail purement verbal malgré le versement d'un denier à Dieu, son adversaire ne pourrait que lui déférer le serment sur l'existence du bail. L'article 1715 du Code civil dit, en effet : « Si le bail fait sans écrit n'a encore reçu aucune exécution et que l'une des parties le nie, la preuve ne peut être reçue par témoins, quelque modique qu'en soit le prix et quoiqu'on allègue qu'il y a eu des arrhes données. Le serment peut seulement être déféré à celui qui nie le bail ». Le mot arrhes est ici entendu dans un sens général.

Même si la remise d'argent était effectuée entre les mains du propriétaire, elle ne serait pas suffisante pour prouver l'existence du bail. Certes, il serait possible d'en inférer que des pourparlers ont eu lieu entre les parties, mais non que celles-ci se sont mises d'accord sur les conditions de la location et notamment sur le prix.

(1) C'est ce qu'admet la jurisprudence. V. Trib. civ. Seine, 10 décembre 1881. D. 83.3.15, Paix Paris (1^{er}), 22 décembre 1871. D. 71.3.15 ; Paix Paris, 13 mai 1891 ; Paix, Paris, 7 février 1902. D. 1903.2.499 et la note. V. également DEMOGUE, *Rev. trim. de Dr. civ.*, 1904, p. 189 et GUILLOUARD, *Le louage*, t. I, n° 42.

C'est la raison pour laquelle la remise du denier à Dieu ne peut servir de base à une action du propriétaire en paiement du premier terme de loyer payable d'avance.

(2) V. en ce sens : DUVERGIER, *Louage*, nos 254 et 255. A noter que cette opinion était soutenue à un moment où le denier à Dieu était remis lors de l'inscription de la location par le concierge sur son registre. V. n° précédent.

La solution est la même que le prétendu locataire soit ou non entré dans les lieux, car l'entrée dans les lieux ne constitue pas l'exécution prévue par l'art. 1715 C. civ. précité lorsque l'existence du bail est contesté.

Dans les cas où, aussitôt après la signature du contrat, une somme d'argent est remise par le locataire au bailleur, elle peut constituer selon l'intention des parties et les faits de la cause, soit un simple acompte sur le prix, soit des arrhes (1).

§ 2. — Devoirs du concierge au moment de l'emménagement.

189. Constatation des dégâts. — Au moment de l'emménagement, des dégâts peuvent être occasionnés par le transport des meubles. Il est de l'intérêt du propriétaire que ces dégâts soient constatés immédiatement par les soins du concierge.

En principe, c'est le locataire qui est responsable des dégâts causés. Il ne saurait y avoir, notamment, de discussion à cet égard si les meubles sont transportés par lui-même ou par ses préposés.

La question est plus délicate s'il s'agit d'un entrepreneur de déménagement qui a son indépendance en ce qui concerne l'organisation du travail. Il a été jugé, d'une manière générale, que

(1) Les arrhes ont un caractère pénitentiel : les parties ont la faculté de dédit dans un délai qui est généralement de 24 heures, le preneur en retirant la somme donnée, le bailleur en la rendant.

En ce qui concerne le denier à Dieu, la répétition peut avoir lieu, même après 24 heures, si c'est par un fait postérieur imputable au propriétaire, qui a refusé de ratifier les conditions accordées par le concierge, que l'engagement est rompu (Paix, Paris (1^{er}), 22 décembre 1871. S. 71.2.281).

L'usage a fait admettre deux espèces d'arrhes, les unes qui se donnent lors du marché projeté, les autres lors du marché conclu et arrêté. Il est reconnu dans le premier cas que, si celui qui a donné les arrhes se désiste, il les perd, tandis que, si le désistement vient de la part de celui qui les a reçues, il doit les rendre au double. Dans le second cas, au contraire, on considère que les arrhes données après le marché arrêté ont pour but d'en prouver la conclusion et dès lors l'inexécution de ce marché comporte, outre la restitution des arrhes, tels dédommagements que de droit (Paix, Toulouse, canton Nord, 3 mars 1898, *G. Midi*, 20 mars 1898).

Ce sont les circonstances de fait en même temps que l'interprétation des conventions qui doivent permettre au juge d'apprécier la nature des arrhes données. Si, notamment, après la remise des arrhes, les parties ont clairement manifesté leur intention de prendre des accords définitifs, il n'appartient pas à l'une d'elles de rompre un engagement de cette nature en offrant le double des arrhes.

Il y a notamment lieu d'en décider ainsi lorsqu'il s'agit d'une location élevée pour laquelle les arrhes données n'ont pour but que d'en prouver la conclusion. A cet égard, il est constant que, suivant les coutumes de Toulouse, les arrhes ne sont d'un usage absolu que pour les petits loyers ne dépassant pas 400 fr.

le locataire ne répondait pas des dégâts causés par des fournisseurs ou des personnes qui, sans être ses préposés, conduisaient chez lui une marchandise (1).

Le problème se pose dans les mêmes termes s'il s'agit d'un emménagement ou déménagement que d'un transport effectué au cours de la location. L'entrepreneur de déménagement n'agit pas sous l'autorité du locataire et ce dernier n'est pas à même de lui donner des ordres sur le mode d'exécution. L'entrepreneur doit donc seul répondre de ses fautes.

Toujours est-il que le concierge doit s'efforcer de faire reconnaître les dégâts par le déménageur et par le locataire.

Si ceux-ci s'y refusent, il pourra toujours les faire constater par témoins.

SECTION II. — La représentation du propriétaire par le concierge au cours du bail.

190. Division. — Trois questions doivent être résolues :

1^o Le concierge, représentant du propriétaire, est-il tenu de surveiller les locataires, tant dans l'intérêt des colocataires que dans l'intérêt du propriétaire lui-même ?

2^o Il est d'usage que les loyers soient encaissés par le concierge (2). Celui-ci agit-il alors comme simple caissier ou comme mandataire du propriétaire ?

3^o Le concierge est-il tenu de délivrer des certificats de domicile à la demande des locataires ?

§ 1. — Surveillance des locataires.

191. La police de l'immeuble. — C'est peut-être en ce qui concerne la surveillance des locataires que se manifeste avec le plus de netteté le fait que le concierge n'est pas seulement le préposé mais le représentant du propriétaire.

Le concierge n'a pas seulement, en effet, l'obligation de rendre compte au propriétaire de ce qui se passe dans l'immeuble. Il

(1) Trib. Com. Seine, 2 janvier 1897. *La Loi*, 27-1-1897. En sens contraire : V. AGNEL, *Code manuel*, 4^e éd., n^o 599. Cet auteur cite LEPAGE, selon lequel celui des locataires qui occasionne un dommage par lui-même ou par ses gens, ou par des étrangers qui vont à son logement est responsable vis-à-vis du propriétaire.

(2) Il en est parfois autrement, le propriétaire faisant appel à une banque pour l'encaissement.

doit encore intervenir lorsque c'est nécessaire pour le rétablissement de l'ordre ; il a ainsi un véritable pouvoir de police.

Cette police de l'immeuble se réalisera de deux manières :

1^o Surveillance des locataires dans l'intérêt des colocataires ;

2^o Surveillance des locataires dans l'intérêt du propriétaire.

192. A. Surveillance dans l'intérêt des co-locataires. — Si le concierge doit surveiller chaque locataire dans l'intérêt de ses colocataires, c'est que le propriétaire qu'il représente est tenu d'assurer à tous les locataires la paisible jouissance dans l'immeuble. A cet effet, le concierge ne doit pas seulement maintenir l'ordre dans les parties communes de l'immeuble sur lesquelles la jouissance est collective, mais également veiller à la bonne harmonie des rapports de voisinage dans la mesure où elle pourrait être affectée par une certaine manière de jouir adoptée par un locataire.

Si le concierge est avisé d'un fait d'abus de jouissance alors qu'il est en train de se produire, il ne doit pas se contenter de transmettre la plainte au propriétaire, mais doit intervenir auprès du locataire qui trouble ses voisins, pour faire cesser l'état de chose dommageable pour ces derniers.

Toutefois, s'il est certain qu'il doit agir pour empêcher un locataire de nuire à ses voisins et à leur tranquillité par des abus de jouissance des lieux loués, lorsqu'il est requis de le faire, il n'est cependant pas tenu d'intervenir, du moins en principe, lorsque les autres locataires admettent sans protester la façon de jouir de l'un d'entre eux et ne se plaignent pas. Ses observations n'auraient alors plus aucune justification et pourraient paraître vexatoires.

193. Surveillance des locataires dans les parties communes. — Le locataire ne doit pas utiliser les lieux communs, notamment les paliers et les vestibules d'une manière privative. Il ne doit s'en servir que comme passage et il ne lui est permis en aucun cas de les considérer comme une remise et d'y effectuer le dépôt, du moins prolongé, de certains objets.

Il ne s'agit pas, en effet, de dépendances d'un appartement, mais de dépendances naturelles et nécessaires de l'immeuble, qui sont ainsi destinées à être à la disposition de tous. L'intention des parties, résultant pour le locataire, de la connaissance qu'il a des lieux, doit être alors respectée, comme, à l'inverse, elle de-

vrait l'être dans le cas où les dépendances seraient propres à un appartement : le propriétaire ne pourrait effectuer des travaux ayant pour objet de faire passer ces dépendances du domaine de la jouissance privative à celui de la jouissance commune, sous le prétexte que le locataire intéressé trouverait toujours les mêmes avantages.

Pour ce qui est plus précisément du vestibule, il n'y a pas de distinction à faire selon son importance et son étendue ou selon qu'il comporte ou non des recoins. Il ne doit pas, en principe, être considéré comme pouvant servir aux locataires pour y déposer des objets leur appartenant. Nous avons vu, toutefois, que les gros colis peuvent y être déposés pendant le temps nécessaire à leur enlèvement.

194. Les voitures d'enfants. — Si la règle s'applique strictement pour les bicyclettes, qui sont pourtant dans bien des maisons d'un usage courant, ce qui oblige les locataires à les déposer dans un garage ou à les monter à leur appartement, elle est moins rigide pour les voitures d'enfants.

C'est que les locataires qui ont des enfants ont un besoin absolu de voitures d'enfants et un besoin absolu de les avoir près d'eux.

Au contraire, la bicyclette ne constitue pour les locataires qu'un objet de luxe, d'agrément, de sport, ou tout au plus un objet utile, mais non irremplaçable pour le travail ; et également un objet qu'ils n'ont pas à avoir aussi près d'eux. D'autre part, la protection du nouveau-né peut justifier également dans certains cas des exceptions au principe.

Pour toutes ces raisons, un certain nombre de décisions n'ont pas hésité à reconnaître au locataire le droit de déposer dans le vestibule sa voiture d'enfant, et ce en vertu de l'usage : comme les juges du fait sont maîtres dans leurs constatations des usages, ces décisions ne risquent pas d'être cassées par la Cour de cassation.

Des décisions ont même été rendues, en référé, il est vrai, favorablement aux locataires, dans des cas où pourtant une clause expresse du bail interdisait de mettre tous objets dans le

(1) Lorsque le bail interdit aux locataires de laisser séjourner en permanence dans l'entrée une voiture d'enfant, il y a lieu de concilier les obligations du bail, les intérêts des autres locataires et les égards dus aux enfants du premier âge, en prescrivant que le stationnement aura lieu dans le vestibule pendant le temps nécessaire (cinq minutes) au chargement de l'enfant et à son déchargement (Trib. civ. Seine, référés, 19 mars 1929. *G. T.* 7-5-1929).

vestibule (1). La compétence du juge des référés se justifie en raison de l'urgence dans des litiges de ce genre, qui, au premier abord, paraîtraient devoir lui échapper. La jurisprudence prétorienne du Président des référés s'est appliquée à donner satisfaction à des intérêts qui lui paraissaient légitimes (2). Ainsi, elle a pu, en présence d'une clause d'interdiction du bail, permettre le stationnement pendant le temps nécessaire au chargement et au déchargement de l'enfant ; et même accorder au locataire un délai pour remplacer sa voiture d'enfant encombrante par une voiture pliante plus facile à monter, ce qui revient à accorder une autorisation temporaire.

Cependant la règle est loin d'être absolue, et la solution adoptée variera suivant les circonstances de la cause (3).

195. Autorisation donnée au locataire de déposer des objets dans le vestibule. — Le cas des voitures d'enfants mis à part, le locataire ne saurait user du vestibule pour un dépôt quelconque sans avoir obtenu l'autorisation du propriétaire, lequel devra obtenir à son tour l'autorisation des colocataires.

Cette double autorisation est nécessaire. On dit habituellement que l'autorisation du propriétaire est suffisante. C'est peut-être exact si on envisage la question du côté du locataire, qui n'a pas de lien de droit avec ses colocataires et n'a pas à se

(1) Lorsqu'une voiture d'enfant appartenant à l'un des locataires de l'immeuble ne peut, en raison de ses dimensions, être montée à l'appartement, et que le seul endroit de la maison où elle peut être placée sans gêne pour les autres locataires est le bas de l'escalier, une question d'humanité primant les conventions qui, au reste ne sont pas explicites en l'espèce, permet d'autoriser provisoirement et pendant six mois le locataire à remiser sa voiture en cet endroit, en attendant son remplacement par une autre voiture facilement transportable dans l'appartement (Trib. civ. Seine, référés, 22 janvier 1929. *G. T.*, 19 mars 1929).

(2) Il ne s'agit là que d'une application de la pratique prétorienne du Juge des référés qui s'exerce en toute matière et s'arroe le droit de le faire, puisqu'il ne préjuge pas le fond. Il met ainsi constamment en échec certaines dispositions du Code civil.

Pour ne prendre qu'un exemple, mais caractéristique de cette manière de procéder, et permettant d'en saisir le mécanisme, aux termes de l'article 383 du Code civil, la puissance paternelle sur les enfants naturels légalement reconnus est exercée par celui de leurs père et mère qui les aura reconnu le premier.

Si, dans un cas d'espèce, le juge des référés estime qu'il y a intérêt à accorder la garde à la mère, il prendra une décision en ce sens, à titre purement provisoire, et en spécifiant que c'est à charge pour la mère d'introduire l'action en modification de la puissance paternelle, et par conséquent de la garde, prévue par le § 2 de l'article susvisé, dans un certain délai qu'il fixera (3 mois, par exemple).

(3) Voir notamment Trib. Civ. Seine, 22 décembre 1919. *G. T.* 1920.2.89 avec note critique.

préoccuper, en principe, de leur volonté. Il est à remarquer, cependant, que le locataire devait savoir que le propriétaire disposait d'une chose qui n'était pas en son pouvoir, ce qui donne un caractère de précarité à son droit. Le propriétaire ne peut en somme donner qu'une autorisation sous condition suspensive.

De toute manière, l'affirmation ne serait plus exacte si on envisageait la question eu égard au propriétaire. Ce dernier, qui n'est pas seul en cause, ne peut transgresser les droits et intérêts de l'ensemble des locataires.

Une autorisation donnée par lui garantirait sans doute le locataire, qui ne pourrait assurément être condamné à des dommages-intérêts, mais constituerait ce locataire en faute vis-à-vis des autres et, pour le trouble de jouissance en résultant, le propriétaire pourrait être condamné à des dommages-intérêts.

L'autorisation des locataires pourrait d'ailleurs s'exprimer tacitement dans un cas au moins, lorsque chaque locataire solliciterait du propriétaire le même droit sur le vestibule.

196. *Autres parties communes.* — Ce qui est vrai pour le vestibule et le bas de l'escalier, l'est également pour les autres parties communes, qui ne peuvent pas, elles non plus, être utilisées privativement par les locataires.

Ceux-ci n'ont pas la faculté de déposer des objets sur un palier, même celui de leur étage et, de façon générale, dans les passages communs. C'est ainsi, par exemple, que le locataire n'aurait pas la possibilité, à l'occasion d'une manifestation politique, de placer des drapeaux à une fenêtre se trouvant dans l'escalier, même si c'est celle de son palier.

Une décision analogue a été rendue (1) pour des lampions allumés à l'occasion d'une fête nationale, à la fois parce que les locataires, ayant la jouissance indivise des parties communes, l'un d'eux ne pouvait pas en user privativement et parce que ceci pouvait heurter les sentiments de certains.

Il est d'usage, toutefois, que le locataire place un tapis-brosse devant la porte d'entrée de son appartement. Ce tapis doit être considéré comme étant toujours en sa possession, et non comme ayant fait l'objet d'un prêt à usage au profit du propriétaire. C'est qu'il est destiné aux besoins exclusifs du locataire et de ses visiteurs.

(1) Riom, 15 janvier 1885. *G. P.* 31.1.1885.

C'est ainsi, également, que les locataires, notamment s'ils exercent une profession dans les lieux loués, ont, dans certaines limites, le droit d'apposer des plaques, tant sur la porte d'entrée de leur appartement, qu'au bas des escaliers et à l'entrée de la maison.

197. Droits des tiers. — Tels sont les droits et les obligations des locataires concernant l'utilisation des parties communes de l'immeuble. Il est entendu que les visiteurs des locataires ne sauraient avoir plus de droits que les personnes à qui ils rendent visite. Ils ont toutefois la faculté de déposer leur bicyclette dans le vestibule de l'immeuble pendant le temps nécessaire à leur visite, à défaut de cour intérieure ou d'endroit spécial réservé aux bicyclettes.

Mais le concierge ne pourrait donner une telle autorisation aux simples tiers. Ce sont seulement ceux qui ont à faire dans l'immeuble qui peuvent utiliser à cet effet le vestibule.

198. Surveillance des locataires chez eux. — Il est entendu que les locataires ne sont pas entièrement maîtres chez eux et que leurs droits cessent là où commencent ceux de leurs voisins. Une certaine tolérance est, de toute manière, nécessaire entre voisins et la jouissance de l'un ne va pas toujours sans gêne pour l'autre.

Le concierge tiendra compte de cette tolérance qui, étant nécessaire, ne constitue pas un acte de pure courtoisie, mais se trouve consacrée par les usages locaux. Lorsqu'il aura à apprécier la façon de jouir de certains locataires, il devra tenir la balance égale entre eux (1).

Les troubles de jouissance les plus caractéristiques sont ceux qui résultent du tapage causé par le locataire (les heures auxquelles il est permis de jouer des instruments de musique sont généralement déterminées par des arrêtés des maires) ou de la possession d'animaux, en infraction aux clauses du bail ou d'un règlement de police.

La clause du bail permettant au locataire de posséder un chien sous réserve qu'il ne trouble pas la jouissance des autres loca-

(1) V. *Rép. gén. alphabétique des justices de paix*, au mot « jouissance » (trouble de). D'après l'auteur le concierge n'a pas le droit de faire des observations au locataire sur sa façon de se comporter à l'intérieur de son appartement, encore moins de pénétrer de vive force chez un locataire (ce dernier point n'est pas discuté) ; il doit se contenter de prévenir le propriétaire ou s'il y a lieu la police.

taires doit s'interpréter comme donnant droit au locataire intéressé de posséder cet animal tant qu'il n'est pas l'objet de plaintes de la part d'autres locataires. Du reste, cette plainte doit être motivée et justement motivée ; elle ne doit pas être inspirée par un pur caprice, mais par l'existence d'un danger pour un locataire ou sa famille, compromettant sa sécurité ou étant de nature à troubler sa tranquillité.

Le juste motif invoqué par un locataire joue comme une condition résolutoire et met fin au droit du locataire visé par la plainte de posséder un animal.

Hors le cas d'interdiction mentionnée au bail, il n'est pas de soit-disant juste motif qui puisse être opposé à un locataire ayant un animal, notamment dans le cas où cet animal aurait mordu quelqu'un dans l'immeuble. Il y aurait lieu à dommages-intérêts, pas davantage, à moins que le fait ne se reproduise, et que l'animal puisse être considéré comme dangereux. C'est une question d'espèce.

Enfin, les clauses d'interdiction de possession d'animaux doivent être appliquées par le concierge de la même manière vis-à-vis de tous les locataires.

199. B. Surveillance dans l'intérêt du propriétaire. — La surveillance des locataires peut être effectuée également dans l'intérêt du propriétaire.

En effet, le locataire a d'autres obligations que celle de payer régulièrement le montant de son loyer. Lié par un contrat de bail qui fait la loi des parties, il doit remplir scrupuleusement toutes les conditions prévues par ce contrat.

C'est ainsi qu'il peut lui être interdit, en vertu de son bail, de sous-louer tout ou partie des lieux loués. S'il passait outre, il pourrait voir prononcer contre lui la résiliation du bail ; s'il était sous le régime de la loi du 1^{er} avril 1926, il pourrait perdre le bénéfice de la prorogation, conformément à l'article 6, § 5 de cette loi.

De toute manière, il est de l'intérêt du propriétaire d'être exactement mis au courant des changements de situation. Même, dans certains cas, sa responsabilité peut se trouver engagée vis-à-vis d'autres locataires, à la suite de manquements à ses obligations émanant d'un locataire déterminé. Ainsi si un locataire installait, contrairement à ses engagements, le siège d'une so-

ciété dans un immeuble occupé bourgeoisement, ceci équivaudrait, pour le locataire, à un manquement dont il devrait réparation au propriétaire.

D'autre part, le bailleur doit pouvoir connaître à chaque instant la situation des locataires. Il se présente, en effet, à l'égard du preneur, comme un créancier. A ce titre, il est intéressant pour lui, de connaître les moyens d'existence et, dans la plus large mesure possible, les ressources du locataire, notamment dans les périodes exceptionnelles.

Il en est ainsi depuis le décret du 26 septembre 1939 jusqu'à la fin des hostilités. Le locataire peut exciper d'une modification dans son état et d'une diminution de ressources pour solliciter une réduction de son loyer. Le concierge peut et doit fournir au propriétaire des indications lui permettant de faire échec éventuellement à la demande formulée et ces indications doivent avoir trait non seulement à la situation des locataires eux-mêmes, mais également des personnes vivant avec eux.

200. Surveillance sur les meubles du locataire. — La surveillance du concierge doit enfin s'exercer sur les meubles du locataire constituant le gage du bailleur. Il s'agit d'un gage résultant de la loi et portant sur tous les meubles, sous réserve des meubles insaisissables, imposé à tous locataires, qui a le caractère d'être réalisé sans écrit, sans publicité, sans déplacement et enfin d'être variable.

Ce dernier caractère nécessite certaines observations :

Le gage, portant sur tous meubles, et ne pouvant être limité à certains d'entre eux, s'accroît lorsque le locataire reçoit de nouveaux meubles. De même, il se restreint du seul fait de la sortie de certains meubles, car il ne peut s'exercer que dans l'immeuble.

Mais, si l'entrée est libre, la sortie ne l'est pas. Le locataire, qui n'a pas intérêt à augmenter le gage, peut ne pas le faire, mais s'il le fait, il ne peut pas déplacer les meubles ainsi introduits (1). Si cela est vrai en cas d'accroissement du gage initial, à plus forte raison cette interdiction joue-t-elle pour le gage initial lui-même, car sur celui-là le propriétaire a compté.

Ce que le locataire ne peut faire seul : réduire le gage, il est à

(1) Trib. civ. Seine, 11 février 1907 : « Le concierge est le préposé du propriétaire en ce qui concerne l'entrée et la sortie des meubles du locataire qui constituent le gage du bailleur ».

même de le réaliser avec l'accord du propriétaire (2), qu'il devra solliciter, car le concierge n'aurait pas qualité à consentir une diminution du droit de gage et, d'une manière générale, à disposer des droits du propriétaire.

Mais, comme le gage obéit à certaines règles, le propriétaire n'est pas libre de refuser son autorisation. Le gage, en effet, porte sur les meubles garnissant les lieux, lesquels, aux termes de l'article 1752, doivent être de valeur suffisante.

Valeur suffisante pourquoi ? Pour répondre du paiement des loyers et, plus généralement, de la bonne exécution par le locataire de ses obligations. On convient habituellement, qu'en ce qui concerne les loyers, doivent être couverts les loyers arriérés, le loyer courant et une année de loyers à venir (1), sauf peut-être lorsqu'il s'agit d'une location verbale, à limiter le loyer à venir garanti, au temps de préavis fixé par l'usage.

Si, après la sortie des meubles envisagée par le locataire, la valeur des meubles restants est encore suffisante, le propriétaire, sollicité de donner son autorisation, peut et doit y consentir : le locataire satisfait encore à l'article 1752 du Code Civil et les droits du propriétaire sont respectés.

Dans le cas où le propriétaire a donné expressément son autorisation, le concierge doit laisser sortir les meubles ; mais ce n'est pas le seul cas. Il en est ainsi également si les meubles doivent être remplacés, à condition que le locataire justifie que le remplacement soit certain et immédiat ou au moins prochain (ainsi meubles aliénés pour en acheter de plus beaux).

La sortie des meubles est également permise si elle résulte naturellement de la profession autorisée dans les lieux loués ; il en est ainsi pour le commerçant qui va vendre sur les marchés, pour l'artiste qui envoie son œuvre à une exposition. Le consentement du propriétaire résulte de l'autorisation de l'exercice de la profession.

Enfin, il faut ajouter le cas où la propriété d'un tiers sur un meuble a été reconnu. Si un tiers introduit un meuble dans les lieux pour une cause quelconque (prêt, location), il doit faire

(2) De même, aux termes de l'art. 15 du décret du 26 sept. 1939, il semble qu'il puisse demander à dégarnir les lieux au moins partiellement lorsqu'il bénéficie d'une réduction de loyer.

(1) GUYOT, *Rép. de Jurisprudence*, V. *Bail*.

reconnaître ses droits sur le meuble, et le faire au moment de l'introduction dans les lieux.

C'est à cette double condition que se trouve entravé l'exercice du droit de gage du propriétaire quant à ce meuble. Cette reconnaissance comporte pour le meuble la permission d'aller et venir ; le meuble est ainsi titulaire d'un véritable sauf-conduit (1).

Si le propriétaire du meuble tentait de faire reconnaître ses droits de propriété après l'entrée du meuble dans les lieux (à l'occasion d'une saisie du mobilier du locataire ou d'une tentative de sortie du meuble), sa demande serait inopérante comme tardive (2).

Qui a qualité pour délivrer cette reconnaissance valant sauf-conduit ? C'est le propriétaire seul, et non le concierge (3). Il peut seul mesurer l'étendue de ses droits et disposer de ceux-ci.

Il n'est pas d'autres exceptions à l'interdiction de sortie du meuble ; notamment il n'est pas nécessaire pour que le droit du propriétaire joue, que déjà le locataire n'ait pas exécuté certaines de ses obligations.

201. Le déménagement furtif. — Hormis les cas énoncés ci-dessus, le déménagement est fait en fraude des droits du propriétaire et le concierge doit s'opposer à toute sortie des meubles, qu'il s'agisse d'un déménagement général ou d'un seul meuble.

Le déménagement pourra prendre un caractère furtif, le locataire cherchant par certains procédés à éviter l'attention du concierge.

Le fait du déménagement non autorisé, même général, même furtif, n'est pas une infraction pénale. Aussi le concierge n'aurait-

(1) Trib. civ. Seine, 19 décembre 1843. *Le Droit*, 20-12-1843 ; Trib. civ. Seine, 13 avril 1861. *Moniteur des Trib.*, 1861, p. 541 ; Trib. civ. Seine, 1^{er} mars 1870. *G. T.* 14-4-1870.

(2) On doit donc tenir compte de ces meubles pour apprécier s'il y a ou non garnissement suffisant.

(3) Il a été jugé, cependant, à cet égard, que le concierge peut, dans certaines circonstances, être considéré comme ayant la qualité de mandataire du propriétaire et que, si le concierge d'une maison de loyers modestes, qui n'est pas administrée par un gérant, a signé la déclaration par laquelle un locataire reconnaît, de son côté, avoir reçu d'un tiers un piano en location, ce tiers a pu présumer que, conformément à un certain usage des lieux, le concierge avait l'autorisation tacite de signer des déclarations de ce genre.

D'ailleurs, le fait de donner sa signature et de laisser ainsi supposer qu'il avait un mandat tacite, constituée, de la part du concierge, une faute qui engage la responsabilité du propriétaire (Paris, 4 février 1910, *Jurispr. Immob.*, 1910, 105).

il pas la possibilité de requérir l'intervention de la force publique. Il lui faudrait se contenter de mettre en jeu les moyens qui sont en son pouvoir ; notamment de fermer l'un des battants de la porte d'entrée (1).

Il en serait autrement si les meubles que le locataire se proposait d'enlever avaient fait l'objet d'une saisie, car le détournement d'objets saisis constitue un délit, et, toutes les fois qu'il y a une faute au sens de la loi pénale, l'intervention de la police peut être utilement sollicitée. Le concierge devrait alors la requérir (2).

En cas de déménagement à la suite d'un congé, le concierge a l'obligation de ne laisser partir le locataire sortant que s'il a exécuté ses obligations.

202. *Non intervention du concierge en cas de saisie mobilière.*

— Lorsqu'un huissier vient pour saisir les meubles d'un locataire, que ce soit à la requête du propriétaire ou d'un tiers créancier, le concierge n'a pas à intervenir. Il doit se contenter de faire connaître à l'huissier les indications relatives à l'appartement occupé par le locataire (3).

Il convient d'observer, à ce sujet, que l'huissier, qui est un officier public, investi de certaines fonctions par la loi, ne saurait être assimilé à un tiers en ce qui concerne les renseignements. Les renseignements ne sont dus aux tiers que parce que le locataire a stipulé pour eux et ils ne peuvent prétendre à rien contre le gré du locataire. Au contraire, l'huissier a un droit propre qui n'est pas au pouvoir du locataire et le concierge ne pourrait re-

(1) Toutefois, le concierge ne pourrait tenir enfermé dans les locaux loués un locataire, contre sa volonté, sous le prétexte qu'il serait débiteur de loyers arriérés. Alors même qu'il n'exercerait aucun acte de brutalité contre la personne de ce locataire, il commettrait un délit de violence puni par l'article 311 du Code pénal (Paix, Paris, 25 mars 1904. *La Loi*, 28 mars 1904).

(2) Comme tout citoyen, il pourrait même mettre lui-même le locataire en état d'arrestation. Nous sommes, en effet en présence d'un flagrant délit.

(3) En cas d'absence du locataire, le concierge qui a les clefs n'a pas, en principe, à accompagner l'huissier pour lui ouvrir la porte de l'appartement.

S'il détient un double des clefs qui lui ont été remises par le propriétaire, cela va de soi, et il commettrait certainement une violation de domicile en pénétrant ainsi dans l'appartement ; le propriétaire en serait responsable.

S'il détient les clefs qui lui ont été remises par le locataire bénévolement (le cas de remise pour les besoins de la Défense passive pendant la guerre est donc à exclure), il n'en est peut-être plus de même. Cependant, le concierge, qui n'a pas à accepter ces clefs en période ordinaire (la jurisprudence la plus récente est en sens contraire) ne peut que rencontrer des difficultés dans l'exercice d'une telle mission et voir sa responsabilité personnelle éventuellement engagée.

fuser de le renseigner en se retranchant derrière des instructions du locataire (1).

Mais le concierge commettrait une faute si, en raison des indications fournies sur l'étendue de la dette, l'huissier avait pratiqué une saisie au delà de la somme qui était normalement due. Il a été jugé que, dans ce cas, le propriétaire était civilement responsable de la faute du concierge (2). La question est délicate. Il semble, en réalité, que le concierge a alors agi en dehors de ses fonctions et que, par conséquent, il ne doit engager que lui-même.

Si, en fait, les huissiers saisissent la totalité des meubles qui se trouvent au domicile du locataire, en droit, il est certain que le propriétaire qui pratiquerait une saisie-gagerie générale pour une créance peu importante porterait ainsi atteinte au crédit du locataire et pourrait être condamné, à son égard, au paiement de dommages-intérêts.

§ 2. — Encaissement des loyers.

203. *Les fonctions et les pouvoirs du concierge.* — Le principe est dominé par deux articles du Code civil :

Article 1247 : « ... Le paiement doit être fait au domicile du débiteur. »

Article 1239 : « Le paiement doit être fait au créancier, ou à quelqu'un ayant pouvoir de lui ou qui soit autorisé par justice ou par la loi à recevoir pour lui. Le paiement fait à celui qui n'aurait pas pouvoir de recevoir pour le créancier est valable si celui-ci le ratifie ou s'il en a profité. »

En application du premier article, le locataire n'a pas à se déplacer pour aller payer le montant du loyer au domicile du propriétaire. L'argent doit être versé par le locataire à son appartement même et le propriétaire ne pourrait lui imposer l'obligation de venir payer à la loge du concierge. Le locataire débiteur n'a pas à effectuer le moindre déplacement, à condition toutefois qu'il paie en son temps (3).

(1) Il en est ainsi que le locataire soit encore dans les lieux ou qu'il les ait quittés.

(2) Req., 11 juillet 1891. D. 92.1.335.

(3) Il arrive parfois, quand le locataire est en retard dans ses paiements que le propriétaire charge son concierge de faire une démarche auprès de lui en vue du paiement. Dans le cas où il obtient satisfaction, il assure au concierge un certain pourcentage de la créance litigieuse.

Il résulte du second article que, pour bien payer, le débiteur doit payer entre les mains du créancier ou entre celles d'une personne qui a pouvoir à cet effet. Or, sauf s'il a reçu mandat exprès du propriétaire, le concierge n'a pas pouvoir de donner quittance des loyers. Il joue le rôle de caissier, non de comptable (1).

Dans certains immeubles à logements modestes, il arrive que le concierge reçoive les paiements effectués par acomptes. Toutefois, le propriétaire ne sera engagé par l'acceptation de l'acompte par le concierge, que si ce dernier a reçu mandat au moins tacite.

Si le locataire paie par chèque, il doit, en principe, adresser son chèque à l'avance, de manière que les mentions relatives à ce chèque soient inscrites sur la quittance. En fait, le concierge vérifie lui-même les mentions portées sur le chèque, et notamment la date. Lorsque le locataire doit payer par chèque, le propriétaire apposera la mention : « Reçu en un chèque sur, en date du portant le n° Le concierge complète la formule en indiquant le nom de la banque, la date, le numéro (1). S'il commettait une erreur, elle serait sans conséquence pratique.

Le concierge doit remettre le montant des loyers au propriétaire ou à son mandataire. Lorsque le propriétaire gère lui-même son immeuble, il vient en général recevoir le montant des termes chez le concierge. Au contraire, lorsqu'il y a un gérant, ce dernier prescrit habituellement au concierge de lui porter l'argent à son cabinet. Il risque alors de voir sa responsabilité engagée de diverses manières. D'abord, si un vol se commettait dans l'immeuble pendant l'absence du concierge. Ensuite si le con-

(1) Malgré qu'il n'intervienne qu'en qualité de caissier, la loi du 30 mai 1943, dans son article 2, modifiant l'article 14 de la loi du 1^{er} avril 1926, s'applique à lui et il est passible de sanctions pénales au cas où il accepterait de percevoir le montant d'une quittance de loyers illicitement majorée. En effet la loi stipule : « Sera puni de deux mois à deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 200 à 500.000 fr. tout bailleur, agent ou préposé de celui-ci, qui aura exigé ou perçu, directement ou indirectement, un prix de location supérieur à celui fixé par les articles 10 et 11 précédents. » Toutefois, comme il est prévu au texte qu'il faut avoir agi sciemment pour que les sanctions pénales s'appliquent, le concierge qui n'aura pas perçu le loyer trop élevé en connaissance de cause ne sera pas punissable.

Par ailleurs, une conséquence de la qualité de préposé du concierge est qu'on ne peut faire saisie-arrêt entre ses mains (voir sur le principe : Trib. civ. Lisieux, 3 juillet 1943. *G. P.*, 29 sept-1^{er} oct. 1943).

(2) C'est seulement quand la somme est versée par chèque que le droit de timbre quittance n'est pas dû ; il est nécessaire qu'il résulte de l'écrit lui-même qu'il en est ainsi.

cierge était victime d'un vol pendant le parcours ; de même également si le concierge perdait l'argent pendant le trajet. Dans les deux premiers cas, le concierge, qui a suivi les prescriptions du gérant, ne peut encourir aucune responsabilité. Dans le dernier cas, le concierge et le gérant seront solidairement responsables ; le gérant est toujours personnellement responsable, car il lui appartient d'aller chercher le montant des termes à la loge, que le concierge ne doit pas quitter.

Pour que le gérant n'ait aucune responsabilité, il faudrait que le propriétaire ait autorisé cette manière de faire.

§ 3. — Certificats de domicile.

204. Définition du certificat de domicile. — Le mot de domicile doit ici être pris dans le sens d'habitation, c'est-à-dire de résidence et non dans le sens juridique de centre des intérêts. Le domicile, tel que l'entend le Code civil, est une situation de droit ; la résidence, au contraire, est une situation de fait. Or la délivrance d'un certificat de domicile équivaut à un témoignage : le témoignage, qui est relatif à un fait, ne peut l'être à un droit ; on témoigne donc de la résidence, non du domicile.

205. Les théories en présence. — Le propriétaire doit-il délivrer des certificats de domicile ? Trois théories se partagent la jurisprudence :

1^o Première théorie : Ni la loi, ni même l'usage ne font de la délivrance d'un certificat de domicile une obligation pour le propriétaire (1). Or, la faute étant un manquement à une obligation préexistante (2), l'abstention ne saurait être déclarée fautive (3).

2^o Deuxième théorie : D'après certaines décisions, il existe un usage général très ancien (4), aux termes duquel le bailleur a l'obligation de fournir les certificats de domicile.

(1) Paix Paris (9^e), 31 octobre 1919, 2^e espèce. D. 1920.2.102 et note ; Trib. civ. Seine, 25 juillet 1922. G. P. 1922.2.578.

(2) V. PLANIOL, *Tr. élémentaire de droit civil*, 6^e éd., t. 2, n^o 863, p. 275.

(3) Cass. civ., 28 janvier 1930. G. P. 1930.1.550. S. 1930.1.306 ; Cass. civ., 28 octobre 1935. G. P. 1935.2.823.

(4) V. en ce sens : SAVATIER, *Tr. de la responsabilité civile*, t. 1, p. 60 ; Trib. civ. Seine, 20 février 1924. G. P. T. Q. 1920-25, V. Bail, n^o 97, et suiv. ; G. T., 8 juin 1924 ; Trib. civ. Seine, 24 janvier 1934. G. P. T. Q., 1930-35, V. Bail, n^o 126. La Loi du 16 juin 1934 ; Paix Paris, 3^e, 16 février 1927. La

3^o Troisième théorie : Qu'un usage existât ou non, le propriétaire est tenu de délivrer ces documents (1), car il y a une obligation à accomplir un acte utile à autrui lorsque cet acte est facile à faire : « quod tibi podest et altari non nocet facite concendendum » (2).

La difficulté vient de ce qu'aucun usage n'a été recueilli par les juges de paix (3). Il ne suffit pas, en effet, que la délivrance des certificats soit de pratique courante pour être obligatoire.

Si l'usage existe, la question est tranchée. Il suffit, du reste, que les juges du fait constatent cet usage pour que leur décision soit inattaquable. D'après la Cour de cassation, en effet, les tribunaux sont souverains appréciateurs de l'existence des usages.

S'il n'existe pas d'usage, comment conclure ? Il semble que ce soit en faveur de l'obligation pour le propriétaire de délivrance des certificats. Il est exact, en effet, que le refus d'accomplir un acte utile à autrui est constitutif de faute lorsque cet acte est facile à faire et que son auteur ne peut trouver aucun profit à ne pas le faire. La faute existe, dans ce cas, au même titre que dans celui de manquement à une loi ou à un usage.

On n'a donc pas résolu la question en disant qu'il n'y a pas d'usage ou de loi imposant la délivrance de telles pièces.

206. Utilité du certificat de domicile. — Reste à démontrer l'utilité et même la nécessité de l'obtention d'un certificat de domicile.

Une décision du Tribunal civil de la Seine en date du 25 juillet 1922 (4), qui rejette l'obligation du propriétaire, après avoir dit qu'elle ne reposait sur aucun texte ni sur aucun usage, ajoute que le document demandé n'avait pas le caractère de nécessité absolue pour le locataire et n'était pas irremplaçable, puisqu'il

Loi, 4-3-1927. G. P. T. Q., 1925-30, Bail, n° 102. C'est pour se conformer à un usage très ancien que le propriétaire doit délivrer un certificat de domicile au locataire.

(1) Trib. civ. Seine, 3 février 1911. *G. T.* 1919.2.178 ; *D.* 1920.2.102 et la note ; *G. P. T. Q.*, 1920-25, *Bail*, n° 361 bis ; Trib. civ. Seine, 24 janvier 1934, précit.

Comparer : Trib. civ. Seine, 3-2-1919. *D.* 1920.2.102 : Bien qu'aucun texte de loi ou aucun usage local n'oblige le bailleur à délivrer au preneur un certificat de domicile, le refus injustifié, quand la pièce est indispensable et que seul le propriétaire pourrait le fournir, constitue une faute.

(2) Giorzi, *Obbligazioni*, VI, n° 36.

(3) Les juges de paix ont dressé un cahier pour servir à la constatation des usages locaux en vigueur à Paris.

(4) *G. P.* 1922.1.578.

suffisait à l'intéressé de s'adresser au commissaire de police, porteur de pièces justificatives et assisté de deux témoins. La faute du propriétaire est ici écartée en se fondant sur le fait que le document en question n'est pas irremplaçable pour le locataire.

L'objection formulée par le jugement nous apparaît inexacte.

Un commissaire de police (1) n'établit pas des certificats de domicile à titre principal, et n'a pas à le faire, car, bien que ce soit une question qui pourrait ressortir à la police, il n'y a pas de texte le lui prescrivant. Pour obtenir une attestation relative à la résidence, il faut employer un moyen détourné et solliciter la délivrance d'un certificat de bonne vie et mœurs, que les commissaires délivrent en général, sans y être davantage tenus. Ce certificat, du reste appelé « certificat de résidence et de bonne vie et mœurs », atteste la résidence à titre complémentaire.

Outre la différence de composition, le certificat du commissaire comportant des mentions relatives aux mœurs en même temps qu'à la résidence et le certificat du propriétaire sautant l'appréciation des mœurs pour attester seulement la résidence, il y a d'autres distinctions à faire entre les deux documents :

1^o Le premier n'est pas établi, comme le second, sur simple demande, mais sur justifications et audition de deux témoins.

2^o Le premier est délivré contre paiement d'une taxe tandis que le service du propriétaire est gratuit.

3^o D'autre part, et c'est une conséquence de la nature du certificat « administratif », les mentions relatives à la résidence et aux bonnes mœurs sont indivisibles. Tandis qu'on ne saurait être de bonne vie si on n'a pas de résidence, l'inverse n'est pas vrai et on peut avoir une résidence, désirer le prouver et en avoir le droit, sans être de bonne vie.

Ces différences et le fait que la délivrance du certificat est facultative pour le commissaire comme pour le propriétaire condamnent la jurisprudence sus-mentionnée. Non seulement chacun doit pouvoir attester un fait, dès lors que cela lui est

(1) Certains locataires ont demandé aux juges de paix d'établir des certificats de domicile : le juge de paix, qualifié pour établir des actes de notoriété, aurait pu, selon eux, établir lesdits certificats après constatation des déclarations des témoins.

Les juges de paix se sont toujours refusés à le faire : l'acte de notoriété doit suppléer un acte écrit que le requérant est hors d'état de produire ; tel n'est pas le cas du certificat de domicile : il s'agit de créer un acte et non de suppléer à un acte.

utile (1), mais encore il a le droit de le faire de la manière qui lui est accessible et avantageuse.

Pas davantage ne saurait être retenu l'argument de ceux qui disent qu'il a fallu un texte spécial pour obliger l'employeur à délivrer un certificat à l'expiration du contrat de travail. Si l'article 24 du Code du Travail permet alors d'exiger un certificat de travail, il doit être envisagé, non comme un texte exceptionnel, mais comme l'application de ce principe général que toute personne peut, dans certains cas, exiger d'une autre un certificat dont elle a besoin.

Même si la délivrance d'un certificat de domicile constitue une simple complaisance, le refus n'en est pas moins inadmissible, car le refus arbitraire d'un acte de complaisance peut engager la responsabilité de son auteur (2).

L'intention de nuire résulte suffisamment de ce que l'acte incriminé doit causer un dommage à autrui sans profit pour son auteur. Elle est encore plus caractéristique lorsque le service refusé à certains a été accordé à d'autres qui se trouvent dans les mêmes conditions (3).

Pratiquement, la présentation d'un certificat de domicile est souvent exigée : ainsi par l'autorité municipale pour la célébration des mariages, par l'autorité préfectorale pour la délivrance du permis de conduire les automobiles.

207. Certificat délivré par un nouveau propriétaire à un ancien locataire. — Le propriétaire nouveau doit-il délivrer des certificats de domicile à des locataires anciens ?

Si le propriétaire ne possède pas les éléments qui lui permettent d'établir le certificat, ainsi dans l'hypothèse prévue où il vient d'acquérir l'immeuble et où il s'agit d'un locataire ancien, il lui appartient de demander à ce locataire de justifier, par

(1) Il est d'intérêt public que toute personne puisse justifier aisément de son domicile.

(2) V. PERREAU, *Courtoisie, complaisance, usages non obligatoires devant la jurisprudence*, R. trim. de dr. civ., 1914, p. 503. Voir également : RIBERT, *La règle morale dans les obligations civiles*, n° 156 ; Henri LALOU, *Traité de la Resp. civile*, 3^e éd., 1943, n° 692, p. 425.

(3) Par application de cette idée, a été condamné à des dommages-intérêts le maire qui, ayant communiqué à certains journaux des renseignements sur l'état civil de sa commune, les a refusé à d'autres (Rethel, 30 janvier 1908).

De même le casino d'une ville d'eaux qui a autorisé à certains hôtels l'accès de ses allées et les a refusé sans motif à d'autres (Chambéry, 22 juillet 1912. D. 1913.2.177 et note JÖSSERAND).

son engagement de location, de sa date d'entrée dans les lieux et même de s'adresser à l'ancien propriétaire pour connaître cette date.

C'est que le propriétaire précédent, qui avait l'obligation de délivrer les certificats de domicile a transmis ses obligations en même temps que ses droits au nouveau propriétaire. Ce dernier est, par conséquent, tenu comme lui-même (1).

208. Délivrance des certificats de domicile aux personnes habitant avec le locataire. — Les personnes habitant avec le locataire ont-elles les mêmes droits que celui-ci ?

Au même titre que le locataire lui-même, les personnes habitant avec lui ont besoin de justifier de leur domicile.

Nous avons déjà résolu le problème d'une manière générale en disant que les services du concierge étaient dus à toutes les personnes qui étaient de la maison du locataire. Ceci doit donc être vrai, en particulier, pour la délivrance des certificats de domicile.

Les décisions de justice ne font, en général, pas de distinction entre les personnes et accordent ce droit à celles qui habitent chez le locataire lorsqu'elles le reconnaissent au titulaire de la location.

Cependant, la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 24 mars 1936 (2), a tranché la question dans un sens opposé, à propos du fils du locataire. Pour la Cour suprême, la personne habitant avec le locataire est un tiers par rapport au propriétaire et ce dernier, qui n'a pas contracté avec elles, ne saurait être tenu vis-à-vis d'elle. Une certaine jurisprudence est en ce sens (3).

D'après la Cour de cassation, en effet, seuls peuvent invoquer les usages ceux qui ont signé le contrat. Où cette thèse peut-elle nous conduire ? Le locataire n'a pas pensé seulement à lui-même en contractant, mais également aux siens. Il convient donc de dire que ceux-ci sont sous la protection du contrat et peuvent

(1) Ainsi jugé que le nouveau propriétaire allègue vainement ignorer depuis quelle date le locataire occupe les lieux et ne peut, pour cette raison, lui refuser le certificat de domicile qui lui est nécessaire (Trib. civ. Seine, 24 janvier 1934. *La Loi*, 16 juin 1934).

(2) *G. P.* 1936.1.654.

(3) Trib. civ. Seine, 1^{er} février 1943. *G. P.* 20.4.43, en ce qui concerne l'occupant non locataire ayant vécu maritalement avec une locataire.

l'invoquer. Nous verrons même que l'on peut parler d'une véritable stipulation pour autrui. La thèse qui vient d'être exposée est d'ailleurs en contradiction avec les solutions admises en d'autres matières analogues, notamment en ce qui concerne la distribution du courrier.

La seule question qui peut se poser ici est celle de savoir si, pour toutes ces personnes, la délivrance du certificat de domicile par le propriétaire présente la même utilité. Ainsi, les domestiques, à qui il est délivré des certificats de travail, ne peuvent-ils également obtenir de leur employeur des certificats de domicile ?

Tout cela est une question d'habitude. Si de tels certificats peuvent avoir les mêmes effets que ceux délivrés par le propriétaire, il n'y aurait pas de raison pour s'adresser à ce dernier. Il n'en serait pas ainsi si, aux yeux de l'administration notamment, ils n'avaient pas la même valeur.

S'il est facile, enfin, pour le propriétaire, de connaître la date d'entrée dans les lieux d'un locataire, puisqu'il lui suffit de consulter l'engagement de location, il peut lui être plus difficile de préciser cette date pour une personne habitant chez le locataire, notamment pour un domestique. Le certificat pourrait alors, sans doute, porter la formule : « est présent à cette date », ou, approximativement : « est présent depuis plus de... ».

209. Rédaction des certificats de domicile par le concierge. — C'est au propriétaire qu'incombe l'obligation de délivrer les certificats de domicile, sur la demande des intéressés. Pratiquement, c'est le concierge qui délivre les certificats de domicile aux lieux et place du propriétaire. Celui-ci se décharge, en effet, de ce soin sur le concierge (1).

Lorsque ce dernier n'a pas les éléments nécessaires pour l'établir, ainsi si l'entrée du locataire dans les lieux est antérieure à l'installation du concierge, il ne devra pas se contenter de la déclaration du locataire. Un certificat est, en effet, un témoignage écrit. L'auteur n'y mentionne que ce dont il a eu connaissance personnellement.

Le concierge devra demander au locataire toutes justifications, au besoin, ne pas se faire juge de leur valeur, et les soumettre au

(1) Ceci n'est pas toujours vrai. Il faut d'ailleurs, à notre sens, une décision expresse.

propriétaire ; réclamer, s'il y a lieu, à ce dernier toutes indications de fait nécessaires.

SECTION III. — La représentation du propriétaire par le concierge en cas de départ du locataire.

210. Questions à résoudre. — Trois problèmes sont liés au départ du locataire :

- 1^o Le concierge peut-il recevoir ou donner congé ?
- 2^o Quelles sont les obligations du concierge à partir du congé ?
- 3^o Quelles sont les obligations spéciales du concierge le jour du départ du locataire ?

§ 1. — Le congé.

211. Congé donné par le preneur. — Le congé peut être remis par le preneur au concierge lorsqu'il résulte des circonstances de la cause que ce dernier doit être considéré comme ayant reçu pouvoir de recevoir le dit congé.

Il a été jugé que le congé ne pouvait être adressé qu'au propriétaire lui-même lorsqu'il administre l'immeuble personnellement et qu'il n'y a pas de gérant (1).

Au contraire, un arrêt a jugé valable le congé remis au concierge si le locataire a pu croire que ce dernier avait le droit de le recevoir. Tout ceci est une question d'espèce.

En tout cas, le congé sera valablement reçu par le concierge si le preneur ignore l'adresse du bailleur (2).

Mais le preneur doit faire la preuve que le congé a été donné par lui régulièrement. N'est pas régulièrement donné le congé remis par un locataire au concierge, lorsque le propriétaire, tout en reconnaissant par lettre que le congé a été remis en temps utile, déclare en même temps que le locataire a repris son congé en disant au concierge qu'il occuperait son appartement jusqu'au terme suivant (3). La déclaration du propriétaire a un caractère indivisible.

(1) Trib. civ. Seine, 9 novembre 1905. D. 1906.5.28 ; Comp. Paris, 3 mars 1896. S. 98.2.247 ; V. également : BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL, t. I, n° 1254.

(2) Trib. civ. Seine, 10 novembre 1897, *Mon. Jud. Lyon*, 29 janvier 1898.

(3) Trib. civ. Seine, 10 novembre 1897, précit.

Dans le cas où le concierge est considéré comme ayant valablement reçu le congé, la date qui comptera sera celle où le congé aura été remis au concierge et non celle où celui-ci l'aura remis au propriétaire, si bien que le congé devra être considéré comme ayant été remis valablement même si le concierge ne l'a transmis qu'après la date fixée par l'usage (1).

Mais le concierge qui reçoit le congé n'a pas à en accuser réception. Son rôle se borne à le transmettre et c'est au propriétaire qu'il appartiendra de faire éventuellement toutes réserves. Le congé est, du reste, un acte unilatéral et il est valable sans que l'autre partie ait donné son accord. Toutefois, en cas de contestation, le tribunal devra être saisi d'une action en validité ou nullité du congé donné. Une contestation peut, en effet, naître, notamment si le congé a été donné trop tard.

212. Congé donné par le bailleur. — S'il est contesté que le concierge puisse recevoir un congé émanant d'un locataire, il est acquis, par contre, qu'il peut servir d'intermédiaire entre propriétaire et locataire lorsque c'est le premier qui donne congé au second (2). C'est l'application du principe de droit commun que nous avons précédemment étudié : aptitude par le concierge à recevoir tous plis destinés aux locataires.

§ 2. — Obligations du concierge après le congé.

213. Affichage des locaux vacants. — Lorsqu'un locataire doit quitter les lieux, le concierge doit apposer à l'extérieur de l'immeuble un écriteau faisant connaître au public que les locaux sont vacants.

Toutefois, en vertu de la loi du 11 décembre 1940, qui a généralisé la portée d'application de l'article 25 de la loi du 1^{er} avril 1926, l'obligation d'apposer un écriteau extérieur en cas de vacance d'un local pèse sur le propriétaire. En cas de manquement à cette obligation, un procès-verbal ne pourra donc être dressé que contre ce dernier, et non contre le concierge.

L'écriteau n'a pas à être apposé dès le moment où le concierge a connaissance de ce que l'appartement est à louer, mais seule-

(1) Paris, 3 mars 1895. S. 98.2.247.

(2) Paris, 24 avr. 1920 ; Cass. 8 mai 1923.

ment pendant le délai de congé fixé par l'usage des lieux, même s'il s'agit d'un bail écrit, c'est-à-dire fait pour un temps déterminé, à condition qu'il n'y ait pas un nouveau contrat de location.

214. La visite des locaux vacants. — Le propriétaire a, d'autre part, la possibilité de faire visiter les lieux pendant la durée du délai-congé (1). Son droit cesse à partir du moment où il a trouvé un nouveau locataire. On peut admettre, d'ailleurs, que le nouveau locataire peut avoir le droit de pénétrer avant son entrée en jouissance pour procéder à un examen des lieux en vue de son installation (2).

Les visiteurs n'ont pas la possibilité de se présenter seuls au domicile du locataire. Ils doivent être accompagnés, au cours de leur visite, par le concierge ou tout autre représentant qualifié du propriétaire. Toutefois, dans certaines localités, le représentant du propriétaire n'a pas le droit d'accompagner les visiteurs (3).

Les visites peuvent s'effectuer chaque jour de la semaine, même le dimanche et les jours fériés, mais à certaines heures seulement. A Paris, l'usage est que les visites aient lieu entre douze heures et dix-sept heures. Il convient de concilier, à cet égard, l'intérêt du propriétaire et les convenances du locataire.

Si le locataire doit s'absenter pendant les heures où les visites sont possibles, il lui appartiendra de remettre les clefs au concierge. En temps normal, les clefs ne sont remises par le locataire au concierge que sous la responsabilité du locataire. Ici, la remise s'effectuant dans l'intérêt du propriétaire et pour ses besoins, se fera sous la responsabilité du propriétaire et de son préposé.

(1) Lorsque le bail est sur le point de prendre fin, le bailleur a le droit de poser un écriteau pour annoncer que les locaux vont être à louer et de faire visiter ces locaux par le nouveau locataire qui se présente ; en cas de difficulté, le juge des référés est compétent pour statuer.

La Cour de Paris a déclaré que lorsque la validité du congé donné est contestée par un locataire et qu'une instance est sur ce point pendante entre lui et le propriétaire, le juge des référés n'est pas compétent pour ordonner que le locataire dépose les clefs de son appartement entre les mains du concierge afin d'en permettre l'accès aux nouveaux preneurs se présentant pour le visiter, car une pareille décision préjugerait le point de savoir si le congé est valable, c'est-à-dire le fond du litige (Paris, 18-9-1872. D. 73.5.392 ; S. 72.2.156).

(2) Seine (référé), 5 mai 1877.

(3) Gand, 22 mars 1878, Pas. 79.3.110.

Il est entendu que, si le locataire quitte les lieux avant la date fixée à cet effet, le droit du propriétaire n'est plus alors en concurrence avec les nécessités et les convenances propres au locataire, et il peut être exigé que le dépôt des clefs soit effectué entre les mains du concierge de manière à ce que les lieux soient visités à toute heure du jour (1).

§ 3. — Fonctions du concierge le jour du départ.

215. Exécution des obligations du preneur. — Le locataire, au moment de quitter les lieux, doit avoir rempli ses engagements locatifs envers le bailleur, c'est-à-dire avoir payé son loyer et acquitté, s'il y a lieu, le montant des réparations locatives ; par ailleurs, avoir justifié être en règle avec le perceuteur (2).

En principe, le propriétaire doit se trouver présent lors du départ et c'est à lui que les clefs doivent être remises. La remise des clefs constitue, en effet, un acte important, puisque, si elles sont acceptées sans réserves, il peut être présumé que le locataire a rempli les obligations qui pesaient sur lui, et notamment que le propriétaire considère que les lieux lui ont été remis en bon état (3).

Toutefois, le concierge peut être chargé par le bailleur de recevoir les clefs. Ceci ne comporte pas pour lui l'obligation de s'immiscer dans la question du règlement des sommes qui peuvent être dues par l'une ou l'autre des parties : loyers, réparations locatives, indemnités d'occupation, de résiliation, indemnité pour trouble de jouissance ou remboursement de cautionnement, sauf à lui à encaisser ou payer, s'il en a été chargé.

Ces questions ont dû être traitées par les intéressés. Il appar-

(1) Il faut toutefois distinguer selon que le locataire part avant le moment où le délai de grâce a commencé à courir (à Paris, huit ou quinze jours selon que le taux de location est égal ou supérieur à 400 fr.), ou au cours de ce délai. S'il part avant, il garde la possession des clefs, mais les met à la disposition du propriétaire. S'il part au cours de ce délai, il doit rendre définitivement les clefs (Cass. 23 février 1814, 19 avril 1831, 12 août 1858).

(2) Si le locataire ne représente pas ses quittances, le bailleur doit donner avis du déménagement au perceuteur.

(3) Voir en ce sens : Paix, Lille, 14 avril 1909. D. 1911.5.17 ; Paix, Paris, 18 septembre 1913. G. T.² 2.12.1913 ; R. P. D.² v^o Louage, n^o 1412.

Des décisions plus nombreuses considèrent que le fait de recevoir les clefs sans protestation à la fin du bail n'implique pas nécessairement renonciation à réclamer l'exécution des réparations locatives. Paix, Paris, 27 septembre 1907 ; Req., 21 mai 1930. G. P. 1930.2.140. Voir en ce sens : BAUDRY, t. I, n^o 821.

tiendra, s'il y a lieu, au propriétaire de requérir un huissier qui établira un constat ; au lieu de prendre, à cet effet, un huissier de son choix, il pourra demander la nomination d'un huissier en référé, et le constat, même fait en l'absence du locataire, aura un caractère contradictoire et sera opposable au locataire.

Si les meubles du locataire ont été saisis, ce dernier doit, en principe, quitter les lieux en laissant sur place les effets qui ont fait l'objet de la saisie.

Il peut en être autrement s'il obtient la main-levée judiciaire ou amiable de la saisie. Seul le propriétaire a qualité pour consentir à une main-levée amiable. Il semble que le locataire qui se serait contenté de demander l'accord du concierge ne pourrait se dire de bonne foi et commettrait le délit de détournement d'objets saisis, comme s'il avait agi sans autorisation, car le défaut de qualité de celui qui donne l'autorisation équivaut à l'absence d'autorisation. En tous cas, sur le plan civil, l'autorisation du concierge serait inopposable au propriétaire.

TROISIÈME PARTIE

LA RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE ET DU CONCIERGE

- I. — La responsabilité contractuelle du propriétaire du fait du concierge et la responsabilité contractuelle du concierge à l'égard du propriétaire.
- II. — La responsabilité délictuelle du propriétaire et du concierge.



CHAPITRE PREMIER

LA RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DU PROPRIÉTAIRE DU FAIT DU CONCIERGE (1)

216. Plan. — La responsabilité du propriétaire envers les locataires est essentiellement une responsabilité contractuelle.

Nous aurons à examiner à ce propos les cinq questions suivantes :

1^o Quel est le fondement de cette responsabilité ? Pourquoi le propriétaire peut-il être rendu contractuellement responsable du fait de son concierge ?

2^o Quels sont les éléments de cette responsabilité ? Dans quels cas et à quelles conditions le propriétaire est-il responsable ?

3^o Comment le préjudice causé au locataire peut-il être réparé ?

4^o Le propriétaire peut-il être contractuellement responsable du dommage causé à d'autres personnes que le locataire lui-même ?

5^o Le propriétaire, actionné en responsabilité contractuelle par le locataire, peut-il se retourner contre son concierge ? C'est le problème du recours en garantie et de la responsabilité contractuelle du concierge envers le propriétaire.

SECTION I — Le fondement de la responsabilité contractuelle du propriétaire du fait du concierge.

217. Le droit commun de la responsabilité contractuelle. — Suivant le droit commun de la responsabilité contractuelle, le

(1) Il existe un type spécial « assurance de responsabilité des propriétaires d'immeubles ». Cette assurance couvre la responsabilité que les propriétaires peuvent encourir à raison d'accidents causés aux tiers par et dans leurs immeubles, à raison d'accidents occasionnés par les ascenseurs, à raison des

propriétaire est responsable à l'égard du locataire du dommage causé par l'inexécution ou la mauvaise exécution des obligations résultant pour lui du contrat de bail.

Cette responsabilité est celle qui est définie en ces termes par l'article 1147 du Code civil : « Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, soit à raison de l'inexécution de l'obligation, soit à raison du retard dans l'exécution, toutes les fois qu'il ne justifie pas que l'inexécution provient d'une cause étrangère qui ne peut lui être imputée, encore qu'il n'y ait aucune mauvaise foi de sa part. »

Existe-t-il une différence fondamentale entre la responsabilité contractuelle et la responsabilité délictuelle, la première étant une responsabilité sans faute, s'appliquant d'une manière en quelque sorte automatique ? Ce qui pourrait le faire croire, c'est qu'en matière de responsabilité contractuelle, dans de nombreux cas, la faute n'a pas à être prouvée ; il suffit de démontrer l'inexécution du contrat (1). Il n'en est, d'ailleurs pas toujours ainsi ; en particulier, dans les rapports entre locataires et propriétaires, la faute doit souvent être démontrée (2).

En réalité, la faute reste le fondement de la responsabilité contractuelle. En effet, il est toujours possible de se dégager de sa responsabilité contractuelle en prouvant le cas fortuit, la force majeure, le fait d'autrui ou la faute de la victime, c'est-à-dire l'absence de faute du contractant. Ce principe résulte des articles 1147 et 1148 du Code civil et comporte du reste certaines exceptions.

218. La notion de faute contractuelle. — S'il y a unité de fondement entre les deux sortes de responsabilité, il y a, par contre différenciation dans le domaine d'application, et la faute contractuelle ne se détermine pas de la même manière que la faute délictuelle.

vols commis au préjudice des locataires et à raison du fait des concierges. C'est une assurance de responsabilité complète (V. *Traité général des assurances terrestres*, PICARD et BESSON, III, n° 140).

(1) Ainsi si une dégradation aux lieux loués est commise par le locataire pendant sa jouissance, il suffit d'établir le fait pour que le locataire soit responsable. Il n'est pas nécessaire d'établir la faute. C'est au locataire qu'il appartient pour se dégager de sa responsabilité d'établir qu'il n'a pas commis de faute.

(2) Ainsi en cas de vol commis chez un locataire il faut établir le défaut de surveillance du concierge. Voir n° 227 et s. au contraire, en cas de non-délivrance des services du concierge, il n'y a pas de faute à établir.

La faute est toujours la violation d'une obligation préexistante ; C'est la définition célèbre donnée par PLANIOL dans son *Traité de droit civil*. Là où il n'y a pas d'obligation, il ne saurait y avoir de faute. La responsabilité délictuelle prend naissance lorsqu'il y a violation d'une obligation générale, incombant à tout individu, qu'elle soit légale ou morale, telle que celle de ne pas nuire à autrui (1). La responsabilité contractuelle existe lorsque l'obligation violée est une obligation spéciale, qui a été définie par un contrat unissant la victime à l'auteur du dommage.

On voit alors ce qui caractérise plus particulièrement la responsabilité contractuelle. Les parties ont pris, en contractant, l'engagement d'exécuter l'obligation prévue au contrat. Si elles n'exécutent pas l'obligation, alors que l'exécution est possible, il y a faute contractuelle.

C'est ce qui explique que, dans de nombreux cas, on n'ait pas d'autre preuve à apporter que celle de l'inexécution, ce qui a conduit à dire qu'en matière contractuelle, la faute était présumée.

219. Obligations de moyen et obligations de résultat (2). — La difficulté de la preuve résultera dans la détermination de l'obligation contractuelle. Cette difficulté sera plus ou moins grande suivant la nature de cette obligation.

S'il s'agit, tout d'abord, d'une « obligation de moyen », c'est-à-dire si le débiteur s'est engagé à agir en vue d'un certain but et à mettre en œuvre les moyens propres à l'atteindre, mais sans promettre de réussir, tel le médecin qui s'engage à soigner un malade, mais non à le guérir effectivement, on se trouve dans une situation analogue à celle de la victime invoquant la responsabilité délictuelle : il faudra prouver que le débiteur n'a pas employé les moyens qu'il avait à sa disposition. La preuve de l'inexécution est alors extrêmement délicate, car l'obligation elle-même est complexe (3).

Si on est en présence, au contraire, d'une obligation « de ré-

(1) V. SAVATIER, *Traité de la Responsabilité civile*, n° 6.

(2) On pourrait dire également obligation à « résultat final positif » par opposition aux obligations de moyen dans lesquelles le résultat final peut être positif ou négatif ; dans ces obligations le résultat s'atteint « en cours de route » ; le domaine des obligations est plus ou moins étendu. Voir note suivante.

(3) V. SAVATIER, *op. cit.*, n° 235.

sultat », c'est-à-dire si le débiteur s'est engagé, non seulement à utiliser les moyens d'atteindre son but, mais encore à l'atteindre effectivement, le seul fait de ne pas obtenir le résultat promis constitue la faute contractuelle (1).

Il était utile de rappeler sommairement ces notions générales, car elles trouvent leur application en matière de conciergerie.

Les obligations contractuelles du propriétaire vis-à-vis des locataires sont tantôt des obligations de moyen, tantôt des obligations de résultat. Selon la jurisprudence dominante, l'obligation de garde et de surveillance est une obligation de moyen ; le propriétaire s'engage à faire tout ce qui est nécessaire pour assurer cette surveillance. Il faudra donc prouver que l'immeuble a été mal surveillé. (2)

Tel est le principe fondamental de la responsabilité contractuelle : le propriétaire est responsable de la faute par lui commise en n'exécutant pas le contrat de bail. Si l'obligation contractuelle est une obligation de résultat, la faute consiste à ne pas atteindre le résultat promis. S'il s'agit d'une obligation de moyen, il n'y a faute que si le résultat n'a pas été atteint parce que le propriétaire n'a pas mis en œuvre les moyens qu'il pouvait et devait utiliser à cet effet.

220. Responsabilité du propriétaire pour faute du concierge. — La responsabilité contractuelle du propriétaire peut être une

(1) La distinction des obligations de moyen et des obligations de résultat présente un intérêt pratique (V. SAVATIER, *op. cit.*, n° 113), car elle permet de déterminer la preuve qui doit être apportée par le demandeur en responsabilité contractuelle. C'est pourquoi nous en avons fait application à notre matière.

En réalité, il s'agit moins de savoir si on est en présence d'une obligation de moyen ou d'une obligation de résultat, que de savoir quel est le résultat qui doit être obtenu. Pour reprendre l'exemple classique du médecin qui s'engage à soigner un malade et non à le guérir, ce médecin promet tout de même un résultat, à savoir : apporter des soins au malade, mais ce résultat n'est pas le même que celui qu'il aurait promis s'il avait dû procurer la guérison.

C'est ce qu'a montré M. Paul ESMEIN (*Fondement de la Responsabilité contractuelle*, Rev. trim., 1933, p. 633) : « Il est certain que l'objet de l'engagement peut être varié. Son contenu peut même généralement être déterminé librement par les parties. Elles peuvent faire ou non du débiteur le garant d'un résultat à atteindre. Seulement toujours l'obligation a pour objet un certain résultat, sans quoi l'objet même d'une obligation manquerait, qui en est un élément nécessaire. D'abord, dans les obligations de ne pas faire, c'est toujours l'abstention, comme résultat, qui est promise. Puis, dans les obligations de faire ou de donner, le débiteur promet toujours des services, un certain acte personnel comme un résultat. Sans quoi il ne promettrait rien ».

(2) Voir *infra*, n° 227.

responsabilité de son fait personnel ; il en est ainsi lorsque l'obligation inexécutée est l'obligation de délivrance, notamment des accessoires de la chose louée, y compris les services du concierge.

Mais la question qui nous occupe plus particulièrement est celle de la responsabilité pour faute du concierge. Une telle responsabilité existe-t-elle dans le domaine contractuel ? Le propriétaire peut-il être considéré comme étant en faute — condition nécessaire, nous l'avons vu, pour qu'il y ait responsabilité, — lorsque l'inexécution du contrat est la conséquence directe d'un acte du concierge ?

La question ne fait pas de doute en matière de responsabilité délictuelle. Le propriétaire, commettant, est responsable civilement des actes du concierge, son préposé. C'est l'application pure et simple de l'article 1384 § 5.

Une règle analogue existe-t-elle en matière de responsabilité contractuelle ?

Pendant longtemps, la question n'a même pas été posée en jurisprudence ni en doctrine. Les arrêts ont toujours admis la responsabilité contractuelle du commettant du fait du préposé, mais la fondaient sur l'article 1384, § 5. Or, ce texte, écrit spécialement pour la responsabilité délictuelle, ne pouvait être étendu au domaine contractuel. Aussi s'est-on appliqué à rechercher pour cette responsabilité une autre base juridique.

Pour certains contrats, des textes spéciaux édictent formellement une responsabilité contractuelle du commettant du fait du préposé : ainsi l'article 1994 pour le contrat de mandat et il est certain que ces dispositions doivent être étendues et considérées, comme l'application d'un principe général suivant lequel tout contractant est responsable de l'inexécution du contrat lorsque cette inexécution est due au fait d'un préposé.

Mais comment peut-on justifier théoriquement cette responsabilité et concilier ce principe avec la règle selon laquelle il n'y a pas de responsabilité sans faute ? Supposons que le propriétaire soit rendu responsable d'une négligence commise par le concierge dans la garde de l'immeuble. Il y a bien une faute du concierge, mais peut-on dire également qu'il y ait une faute contractuelle du propriétaire ?

Certains auteurs (1) ont cherché à introduire en cette matière

(1) POTHIER, *Obligations*, n° 121 ; DEMOLOMBE, 31, n° 610.

les théories sur le fondement de la responsabilité délictuelle du fait d'autrui.

Il y a toujours, ont-ils dit, une faute du commettant, soit parce qu'il a mal choisi son préposé (*culpa in eligendo*), soit parce qu'il l'a mal surveillé (*culpa in negligendo*). Cette idée ne donne pas entièrement satisfaction (1) : le propriétaire peut avoir choisi un concierge parfaitement apte à remplir ses fonctions, il peut exercer sur son activité une surveillance normale et cependant, ce concierge peut commettre une faute engageant la responsabilité du propriétaire.

La notion de risque est également, sinon étrangère à la responsabilité contractuelle, du moins d'une application plus restreinte en cette matière : il n'est pas question de réparer toutes les conséquences dommageables d'une activité quelconque, mais de réparer le dommage causé par l'inexécution d'un contrat.

En réalité, la responsabilité contractuelle du fait des préposés n'est pas une responsabilité du fait d'autrui, mais une responsabilité du fait personnel. Il suffit, en effet, d'appliquer la définition donnée plus haut de la faute contractuelle : le propriétaire est en faute par le seul fait que l'obligation n'est pas exécutée. Le concierge n'a jamais pris aucun engagement vis-à-vis des locataires. Il ne peut donc être responsable à leur égard. Le seul responsable est le propriétaire qui a contracté un engagement.

Le fait générateur de la responsabilité est la violation de l'obligation contractuelle, violation qui ne peut être imputable qu'au propriétaire lui-même, puisque lui seul s'est obligé à quelque chose.

Le véritable fondement de la responsabilité contractuelle c'est la faute contractuelle (2), c'est-à-dire le défaut d'exécution de l'obligation. Or une telle faute ne peut évidemment être reprochée qu'au contractant lui-même.

C'est là la différence essentielle entre la responsabilité délictuelle et la responsabilité contractuelle. Pour la première, toute personne est susceptible de commettre la faute génératrice de responsabilité parce que l'obligation qui a été violée est une obligation générale ; pour la seconde, au contraire, une seule personne peut être en faute, celle qui est partie au contrat.

Il peut, d'ailleurs, y avoir, dans certains cas, une responsabi-

(1) V. PLANIOL, RIPERT et ESMEIN, *Obligations*, t. I, nos 641 et 643.

(2) SAVATIER, *De la responsabilité civile*, t. I, n° 109.

lité annexe à la charge d'un tiers, complice de la faute contractuelle ; mais cette responsabilité annexe est uniquement une responsabilité délictuelle.

En résumé, la faute contractuelle ne peut être imputable qu'au contractant défaillant et elle existe toujours, du seul fait du défaut d'exécution, même si le contractant s'est substitué un préposé pour l'exécution de son obligation.

SECTION II. — Les éléments constitutifs de la responsabilité contractuelle du propriétaire.

221 *Enumération.* — Ces éléments constitutifs sont au nombre de deux :

1^o Il faut qu'il y ait préjudice.

2^o Il faut que ce préjudice ait été causé par une faute contractuelle.

Le locataire demandeur devra apporter la preuve de l'existence de ces deux éléments.

§ 1. — Le préjudice.

222. *La notion de trouble de jouissance.* — Les fonctions du concierge ont pour objet de permettre au propriétaire de « faire jouir paisiblement le preneur pendant la durée du bail », conformément aux termes de l'article 1719-3^o, du Code civil. Le préjudice causé au locataire du fait du concierge prendra donc la dénomination générique de « trouble de jouissance » (1).

Constituera un trouble de jouissance tout préjudice causé au locataire par un manquement du concierge à l'une de ses obligations professionnelles telles que nous les avons définies dans notre deuxième partie (2).

(1) La situation inverse, c'est-à-dire le préjudice causé par un locataire au propriétaire ou à un colocataire s'appelle l'abus de jouissance.

(2) Par exemple, le bailleur est responsable du préjudice que cause au locataire la remise tardive d'une lettre (Paix, Paris, 10 février 1909. D. 1909. 5.39). Le timbre de distribution apposé par l'administration des Postes fait foi jusqu'à preuve contraire de la date de la remise de la lettre au concierge.

De même encore, le fait par un concierge d'écarter systématiquement les visiteurs d'un locataire, quel que soit son caractère intentionnel, n'en constitue pas moins un trouble de jouissance se rattachant à l'exécution du bail, sans préjudice de l'action en réparation résultant du délit civil commis par le concierge. Il est imputable au bailleur seul en tant que faute contractuelle

Encore faut-il que le préjudice soit réel et d'importance suffisante. Si le dommage est minime et ne constitue pas un « trouble sérieux », la responsabilité ne jouera pas. Il en sera ainsi, notamment, en matière d'entretien. Les actions sont peu nombreuses dans ce domaine, car, en général, le locataire ne subira pas de préjudice suffisamment établi du fait de l'absence d'entretien ou des mauvaises conditions dans lesquelles il s'effectue. C'est ainsi que des négligences momentanées dans la tenue et la propreté de l'immeuble, si celui-ci n'est pas occupé bourgeoisement, ne constituent pas un trouble de jouissance (1).

Il s'agit là, d'ailleurs, uniquement d'une question de fait ; c'est ainsi qu'il y aurait trouble de jouissance justifiant une action en responsabilité contractuelle si un préjudice actuel et certain pouvait être causé au locataire, la malpropreté de l'immeuble éloignant, par exemple, sa clientèle.

La solution pourra dépendre encore du fait qu'il s'agit d'une situation habituelle ou d'une négligence momentanée.

223. Le dommage moral. — Il semble que le trouble de jouissance puisse résulter, non seulement d'un dommage matériel, mais encore d'un préjudice moral.

Si par exemple, le concierge a tenu, sur le compte d'un locataire, des propos diffamatoires ou injurieux, le locataire n'a pas besoin d'établir un préjudice matériel résultant des propos tenus le préjudice moral suffit (2).

(Cass. civ. 23 juin 1936. *G. P.* 1936.2.563 ; 5 octobre 1925, *G. P.* 1926.1.18).

En cas de refus par le concierge de laisser monter par le grand escalier les clients d'un locataire exerçant la profession d'avocat ou d'agent d'affaires, le locataire qui en a souffert un préjudice a le droit d'agir en dommages-intérêts contre son propriétaire (Paris, 5 mai 1903. *S.* 1904.2.16 ; *D.* 1904.2.120).

Constitue un trouble de jouissance, le fait de donner au facteur des renseignements inexacts, tel que de dire que le locataire est parti sans laisser d'adresse, alors qu'il a donné son adresse avant de quitter les lieux, qu'il s'agisse du locataire lui-même ou d'un hôte du locataire (Lyon, 21 décembre 1887. *S.* 89.2.31).

(1) Trib. civ. Seine, 12 août 1901. *G. P.* 1901.2.373. *V. supra*, n° 122. De même pour la non délivrance d'un certificat de domicile, il faut que ce refus ait causé un préjudice au locataire (Trib. civ. Seine, 20 février 1924. *G. T.* 1924.2.546). *V.* pour le refus d'ouvrir la porte d'entrée : Trib. civ. Seine, 2 février 1889. *S.* 89.2.71.

(2) Par exemple, le concierge auquel on demande des renseignements sur le compte d'un locataire à l'occasion d'un mariage projeté par ce dernier, et qui les fournit, non seulement défavorables, mais dans des termes injurieux et même diffamatoires, sans que rien ne justifie ses allégations, engage sa responsabilité et encourt une condamnation à des dommages-intérêts (Paix,

224. *Dommage prévisible et dommage direct.* — Par application du droit commun de la responsabilité contractuelle, le préjudice doit, d'une part, avoir été prévu, ou susceptible d'être prévu lors du contrat (1) (art. 1150 C. civ.), et, d'autre part, être une suite « immédiate et directe » de l'inexécution de la convention (art. 1151 C. civ.).

La responsabilité contractuelle ne sera donc mise en jeu qu'en raison du fait lui-même et non des conséquences plus ou moins lointaines qu'il entraîne.

Toutefois, il faut entendre les mots « suite immédiate » dans le sens de relation immédiate de cause à effet, et non de suite immédiate dans le temps. Si le préjudice n'intervient qu'un certain temps après la violation de l'obligation contractuelle, la réparation n'en est pas moins due, du moment qu'il s'agit d'un préjudice direct.

§ 2. — La faute contractuelle.

225. *Les fautes professionnelles du concierge.* — La faute contractuelle du propriétaire est constituée, nous l'avons vu, par l'inexécution d'une obligation. Dans le cas qui nous occupe, l'obligation inexécutée est celle de procurer au preneur la paisible jouissance des lieux loués.

Etant donné que le propriétaire s'est déchargé, en fait, de l'exécution matérielle de cette obligation sur le concierge, la faute contractuelle sera donc pratiquement déterminée par une faute professionnelle du concierge.

Paris, 14^e, 5 avril 1906. *La Loi*, 10 avril 1906). Il engage, de même, la responsabilité contractuelle du propriétaire.

Il est entendu que le locataire n'a pas à faire la preuve que le mariage projeté n'a pas eu lieu en raison de la nature des allégations fournies par le concierge. Le préjudice moral résultant des propos tenus suffit pour que la demande soit fondée.

Commet de même une faute dommageable le concierge qui écrit à un locataire pour l'aviser que sa femme a quitté le domicile conjugal avec un amant et en emportant une partie du mobilier, alors que ce locataire ne l'a pas chargé de l'informer des faits et gestes de sa femme (Trib. civ. Seine, 5 décembre 1917. D. 1919.2.14), un concierge était actionné par des époux réconciliés et a été condamné à des dommages-intérêts à leur égard.

(1) Lorsque, à la suite d'un accident survenu à la canalisation d'un calorifère et due à une négligence du concierge, une collection de tableaux de maître a été endommagée par la vapeur d'eau, le propriétaire doit répondre du préjudice ainsi causé, qui était prévisible, tant en raison de la profession du preneur que de la valeur locative de l'appartement occupé par celui-ci (Trib. Civ. Seine, 20 novembre 1925. G. P. 1926.1.253). Il peut en être décidé autrement selon les éléments de la cause.

Les fautes professionnelles du concierge, engageant ainsi la responsabilité contractuelle du propriétaire, sont extrêmement variées ; c'est pourquoi il était indispensable de rechercher d'une manière aussi précise que possible en quoi consistent les fonctions du concierge.

Sans revenir sur ce point qui a été examiné en détail, nous nous bornerons à constater que la faute du concierge peut, en premier lieu, être une infraction relevant de la loi pénale, ainsi si le concierge commet un vol au détriment du locataire (1).

La faute civile peut être soit un manquement à l'égard d'un seul locataire, soit un manquement à l'égard de tous les locataires.

Il y a manquement du premier type lorsque, par exemple, le concierge manque, vis-à-vis d'un locataire, au devoir de politesse et d'affabilité qui lui incombe (2). Il en est de même si le concierge fait au garçon livreur apportant des marchises à un locataire un accueil tel que le livreur repart en emportant les marchandises (3).

De même, encore, le concierge qui, chargé par un locataire absent de lui faire parvenir en province ses lettres et papiers, répond à un huissier venu pour signifier un exploit que le locataire a déménagé sans laisser d'adresse et oblige l'huissier à faire, conformément à la loi, la signification au parquet (4).

Par ailleurs, la faute du concierge peut être un manquement à une obligation dont la violation est préjudiciable à l'ensemble des locataires. Ainsi, l'obligation de bonne tenue pèse sur le concierge, comme d'ailleurs sur tous les habitants de l'immeuble, mais *a fortiori* sur lui, car une mauvaise présentation de sa part peut troubler à tout instant la jouissance des locataires.

Ce ne sont là que des exemples que l'on pourrait multiplier à l'infini. Mais ce qu'il importe de souligner, c'est que toute

(1) Le propriétaire a ainsi été déclaré responsable de l'assassinat par un par un concierge sur la personne d'un locataire (C. d'ass. Seine, 15 novembre 1905. *G. T.* 21.11.1905).

(2) Le propriétaire a été déclaré responsable des injures proférées par un concierge sur le seuil de sa porte, Paris, 29 mai 1906. *G. T.* 19 juin 1906 : Paix Paris, 15 octobre 1906. *D.* 1907.5.13 : « Le propriétaire est responsable à raison des procédés de son concierge ». Paris, 29 juillet 1881. *G. P.* 82.1.98 : De même, le concierge ne devrait pas employer de moyens vexatoires à l'égard du locataire pour l'entraver dans l'exercice de sa profession. V. également : Trib. civ. Seine, 25 juillet 1907. *G. P.* 1907.2.513.

(3) Paix Paris, 25 février 1904. *G. P.* 1904.1.479.

(4) Trib. civ. Seine, 21 mars 1896, *D.* 96.2.224 et la note.

faute du concierge est génératrice de responsabilité, à l'exclusion de la faute très légère (1); la faute s'apprécie *in abstracto* (2). Il faut mesurer l'importance du préjudice; le dommage minime n'aura pas à être réparé comme ne constituant pas un trouble de jouissance caractérisé, mais, si le préjudice est suffisamment important, peu importe qu'il ait été causé par une faute légère du concierge.

226. Preuve de la faute du concierge. — Une question primordiale est celle de savoir si la faute du concierge doit être prouvée par le locataire demandeur en responsabilité contractuelle. Ne faut-il pas admettre, au contraire, que la faute du concierge est présumée et qu'il appartient à ce dernier d'apporter la preuve qu'il a bien rempli toutes ses obligations.

La solution de ce problème dépend de la réponse à cette question préliminaire : l'obligation du propriétaire, et en conséquence celle du concierge d'assurer la paisible jouissance, est-elle une obligation de moyen ou, au contraire, une obligation de résultat ? Est-elle à certains moments l'une ou l'autre ?

La difficulté est parfois de savoir quel est exactement le résultat qui doit être obtenu. Prenons, par exemple, le cas suivant : Lors de la distribution du courrier du soir, le concierge sonne à la porte du locataire et ne reçoit pas de réponse ; il est certain qu'il ne commet pas de faute en glissant la lettre sous la porte, même si le locataire ne la voit que le lendemain et si ce retard lui cause un préjudice (3). Doit-on dire, dans ce cas, que l'obligation du concierge est une obligation de moyen, le concierge ayant fait tout ce qui était en son pouvoir pour que la lettre parvienne entre les mains de son destinataire ? Nous ne le croyons pas ; il s'agit bien là d'une obligation de résultat, mais le résultat à atteindre est la remise du courrier à l'appartement, et non entre les mains du destinataire.

227. Vols commis au détriment des locataires. — En ce qui concerne les vols commis au détriment des locataires, la jurisprudence semble avoir varié.

(1) V. PLANIOL et RIPERT, *Traité pratique de Droit civil*, t. 6, par P. ESMEIN, n° 489 a). La jurisprudence, dans certains cas, exige cependant que la faute ait un certain caractère de gravité. V. *infra*, p. 189, note 5.

(2) JULLIOT DE LA MORANDIÈRE, *Précis Droit civ.*, Dal. n° 97 ; SAVATIER, *Traité de la Responsabilité civile*, t. I, n° 111.

(3) Paix Paris, 7 mars 1907. D. 1907.5.21.

Certains arrêts prennent formellement position en faveur de la thèse suivant laquelle l'obligation de sécurité est une obligation de résultat. Le vol ayant été commis, la faute du concierge serait, en conséquence, présumée.

Suivant un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 24 janvier 1907 (1), « le concierge, en vertu de l'usage des lieux à Paris, étant un préposé établi par le propriétaire pour la garde, la surveillance et la propreté d'une maison, ainsi que pour l'utilité des locataires, ce devoir de surveillance et de garde serait illusoire si des individus quelconques pouvaient, en plein jour, s'introduire dans une maison, sans que le concierge les remarquât, et, pour faire disparaître en ce cas sa faute, c'est à lui à établir que ces individus ont pris des précautions telles pour passer inaperçus ou pour donner le change sur leurs intentions, que sa vigilance a pu ainsi être mise en défaut, sans qu'il y ait eu de sa part négligence ou inattention quelconque ».

Le propriétaire devrait alors, selon cette thèse, établir que le délit se serait produit, même si la surveillance avait été efficace ou que le délit s'est produit malgré l'efficacité de la surveillance.

Cependant, la jurisprudence dominante admet, au contraire, que la faute du concierge doit être prouvée.

La Cour de cassation pose le principe que le bailleur n'est pas responsable des vols commis dans l'immeuble au détriment des locataires. La responsabilité ne commence que lorsqu'il y a eu faute du propriétaire ou de ses préposés (2).

Pour illustrer cette jurisprudence, notons, à titre d'exemple, un jugement récent du tribunal civil de la Seine en date du 15 décembre 1942 (3) : « Attendu, dit ce jugement, que si, en principe, le bailleur n'encourt aucune responsabilité à raison du vol commis par un tiers au préjudice du locataire dans les locaux faisant l'objet du bail, il en est autrement si la surveillance que doit faire exercer le bailleur vient à manquer et que des cambrioleurs en profitent pour dévaliser l'appartement d'un locataire absent ; le bailleur est alors en faute et il doit au locataire réparation du dommage qui lui est ainsi causé ».

Le locataire devra alors apporter la preuve du défaut de surveillance.

(1) *G. P.* 1907.1.312.

(2) Cass. civ., 8 avril 1941. *G. P.* 1941.1.502.

(3) *G. P.* 10-12 mars 1943.

228. *Défaut de surveillance imputable au concierge.* — Le défaut de surveillance peut être caractérisé de différentes manières (1).

Dans l'espèce que nous avons analysée en dernier lieu, le concierge était absent au moment du vol. Le locataire avait établi, par la production d'un rapport de commissaire de police, que la concierge n'était pas encore rentrée le jour du vol à 18 h. 15, ou du moins n'avait pas répondu comme on frappait à la porte de la loge. Interrogée par la suite, elle avait fait la déclaration suivante : « Je me suis absentée de ma loge une heure environ, étant partie vers 17 heures pour faire une course. Mon mari était dans la loge, mais il dormait, ce qui explique qu'il n'ait rien entendu ».

D'autre part, si les clefs de l'appartement ont été remises au concierge, celui-ci est astreint à une surveillance particulièrement sévère. Ainsi quand le locataire lui a laissé les clefs de son appartement aux fins de surveillance (en admettant du moins, avec la jurisprudence la plus récente, que ceci entre dans sa mission) (2), il sera en faute s'il laisse les clefs dans sa loge à la disposition d'un tiers et, plus encore, s'il permet à celui-ci de prendre possession de l'appartement (3).

Le concierge, sera encore en faute s'il ne surveille pas suffisamment les personnes venues visiter l'appartement en vue d'une location (4).

Mais, si l'on excepte ces cas particuliers, il est parfois difficile de savoir où commence et où finit l'obligation de surveillance du concierge. On ne peut guère en donner de définition précise.

(1) La responsabilité peut être partagée en cas de faute de la victime. Ainsi, il y a lieu de déclarer la responsabilité partagée et de modérer les dommages-intérêts dus au locataire, lorsque celui-ci (un bijoutier, en l'espèce), ayant eu le tort de ne prendre aucune précaution pour protéger les marchandises se trouvant dans sa boutique, l'importance du vol a été augmentée de ce fait (Paris, 24 janvier 1907. *G. P.* 1907.1.312).

Il en est de même lorsqu'un accident a été causé par l'existence d'une fosse ouverte cachée par des planches, alors que la victime a déplacé ces planches sans nécessité absolue (Paris, 8 février 1896. *D.* 96.2.457).

De même, si le propriétaire d'un immeuble est responsable de l'accident dont a été victime un tiers ou un locataire par suite de l'éclairage insuffisant de l'escalier, il y a lieu cependant de partager la responsabilité entre le propriétaire et la victime, si celui-ci a mis à descendre l'escalier une hâte excessive qui, dans une certaine mesure a pu contribuer à l'accident (Paix, Paris (14^e), 9 avril 1906. *Mon. Jud. Lyon*, 15-16-8-1906).

(2) Pour la législation spéciale du temps de guerre, v. *supra*, n° 112, en note.

(3) Paris, 30 juin 1883, en note *D.* 87.2.87.

(4) Trib. civ. Seine, 4 mai 1899. *La Loi*, 5 juin 1899. *V. S.* 1905.1.60 et note WAHL.

Le concierge est tenu d'apporter, pour la surveillance et la garde de l'immeuble, une attention normale. La vigilance dont il doit faire preuve est celle d'un concierge « moyen » (1).

On ne peut, par exemple, demander au concierge une attention aussi précise la nuit qu'au cours de la journée. C'est ainsi qu'il ne saurait être déclaré responsable d'un vol de bicyclette appartenant à un locataire et placée dans une remise dont il avait la clef si ce vol a eu lieu la nuit et si, étant donné la disposition des lieux, le bruit qu'ont pu faire les voleurs n'était pas assez fort pour réveiller le concierge (2). Le concierge n'est pas, en effet, astreint à une surveillance nocturne aussi constante qu'un veilleur de nuit.

229. Relation de cause à effet entre la faute et le trouble de jouissance. — Le locataire ne doit pas seulement prouver la faute du concierge, il doit également établir une relation de cause à effet entre cette faute et le trouble de jouissance.

Il faut, en d'autres termes, un fait précis de négligence. Il

(1) Le concierge qui, prévenu la nuit, de la découverte dans l'escalier de service de l'immeuble dont il a la garde, de paquets d'objets divers, ne tente même pas de faire une recherche pour connaître la provenance de ces objets, commet une faute lourde et si ces objets ont été dérobés chez un locataire, la responsabilité du concierge et celle du propriétaire sont engagées envers le locataire (Paris, 20 juillet 1905. *Le Droit*, 16-9-1905).

Voici, par contre, une hypothèse où aucune faute lourde ne peut être reprochée au concierge : L'usage à Paris autorise les concierges des immeubles à laisser la porte d'entrée de ceux-ci ouverte dès cinq heures du matin du moins dans certains quartiers. Le fait pour un concierge de s'être absenté pendant quelques minutes de sa loge ne saurait être considéré comme une faute lourde susceptible d'engager sa responsabilité et celle du propriétaire, ce fait n'impliquant pas que la loge fût laissée à l'abandon. Le locataire qui dépose, même habituellement, sa bicyclette dans un appentis dépourvu de clef et de fermeture, accessible à tous venants et qui ne démontre pas, d'ailleurs, que ce local lui a été loué ou a été compris dans sa location comme garage, fait ce dépôt à ses risques et périls et serait mal fondé à assigner le propriétaire en justice à raison du vol sous prétexte que ce vol, commis à cinq heures du matin, serait dû à l'ouverture injustifiée de la porte de l'immeuble à cette heure matinale, alors surtout qu'il ne justifie pas d'un défaut, même momentané de surveillance de la part du concierge (Paix, Paris (15^e), 7 mai 1912. *La Loi*, 21-6-1912).

De même encore, le concierge ne sera pas responsable si un locataire a abandonné la garde de ses meubles à sa maîtresse vivant avec lui et si celle-ci déménage certains meubles. C'est ce qu'a décidé avec raison le Trib. de la Seine le 6 janvier 1914 (*G. T.* 1^{er} sem. 2. 155). On ne peut prétendre, en effet, qu'il y a faute du concierge.

Enfin, lorsque les locataires savent que la surveillance est impossible de la loge du concierge à l'escalier de leur appartement, ils ne sont pas fondés à réclamer des dommages-intérêts au propriétaire pour cambriolage (Trib. civ. Seine, 21 novembre 1938, *R. L.* 1939. 21).

(2) Trib. civ. Seine, 17 mai 1901, *Mon. Jud. Lyon*, 15 juillet 1901.

ne suffit pas d'établir que, d'une manière générale, la surveillance du concierge est insuffisante. On doit exiger du locataire volé la preuve certaine et indiscutable qu'au moment précis où le délit a été commis, une faute peut être relevée à la charge du concierge (1).

C'est ainsi qu'un arrêt de la Cour de cassation (Ch. civile) du 8 avril 1941 (2), après avoir repris la formule déjà citée posant le principe de la non responsabilité du bailleur en cas de vol commis dans les lieux loués, ajoute : « il en est autrement dans le cas seulement où la perpétration du vol se rattache par un lien direct de causalité à une faute déterminée dudit bailleur ou de ses préposés ».

La première décision rendue en cette affaire avait été une décision de Paix qui, pour condamner le propriétaire, s'était fondé sur le motif suivant : « eu égard au nombre de vols commis au cours d'une seule année dans la maison..., cet immeuble paraissait peu surveillé ».

La Cour de cassation a cassé cette décision fondée sur un motif « vague et imprécis ».

Mais il faut aller plus loin encore, et la preuve d'une faute commise au moment même du vol n'est pas non plus suffisante. Il faut, de plus, démontrer que la présence du concierge dans les lieux et l'exercice parfait de sa surveillance auraient été susceptibles d'empêcher ce vol. Il faut alors s'en référer aux circonstances de la cause ; si le concierge n'avait pas à sa disposition les moyens matériels d'assurer une surveillance efficace, il ne saurait lui être reproché de faute.

Dans ce dernier cas, le propriétaire peut être responsable si

(1) Du moment que la surveillance a fait complètement défaut par suite de l'absence, pendant une partie de l'après-midi, du concierge et qu'un cambriolage a eu lieu chez un locataire, la responsabilité civile du propriétaire est engagée, car la faute de son préposé se trouve en relation directe de cause à effet avec le préjudice subi par le locataire cambriolé (Paris, 4 mars 1938, *G. P.* 1938.1.867 ; *D. H.* 1938.346).

Cette nécessité du lien de causalité se retrouve à propos de tous les troubles de jouissance : si, aux termes de l'article 1719 du Code civil, le bailleur est tenu d'assurer la paisible jouissance du preneur pendant la durée de la location, il n'est pas tenu à la garantie du trouble apporté à cette jouissance par le fait de tiers. En conséquence, il ne saurait être déclaré responsable du dommage causé par la rupture d'une canalisation d'eau ayant causé à l'immeuble des perturbations considérables, alors qu'aucune faute, aucune négligence dommageable à la sécurité des locataires ne peut être retenue contre lui (Trib. civ. Seine, 21 avril 1920. *G. T.* 29 octobre 1920. V. Rouen, 24 mai 1943. *G. T.* 1943.2.29).

(2) *G. P.* rec. mens., mai-juin 1941, p. 502.

c'est en raison de sa faute propre que le concierge s'est trouvé empêché de remplir son office, par exemple s'il a déplacé la loge sans l'accord du locataire, de telle manière que le concierge ne soit plus en mesure de surveiller les allées et venues dans la maison.

SECTION III. — La réparation du préjudice.

230. Conséquences de l'inexécution du contrat. — Nous savons en quoi consiste le préjudice et à quelles conditions il peut être réparé. Nous allons nous demander, dans cette section, comment cette réparation peut être effectuée. Quels sont les effets de la responsabilité contractuelle et les droits du locataire ?

Les conséquences possibles de l'inexécution du contrat sont au nombre de deux :

1^o Ou bien le locataire demande la réparation proprement dite et directe du préjudice causé.

2^o Ou bien il demande la résolution du contrat.

§ 1. — La réparation proprement dite du préjudice.

231. Dommages-intérêts compensatoires. — L'action du locataire tend normalement à obtenir des dommages-intérêts compensatoires du préjudice subi. C'est là l'effet normal de la responsabilité contractuelle. C'est ce que dit, en effet, l'article 1142 du Code civil : « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages-intérêts, en cas d'inexécution de la part du débiteur » (1).

Le propriétaire sera donc condamné à verser une certaine somme d'argent correspondant à l'évaluation du préjudice.

232. Retenue sur les loyers. — Au lieu de prononcer cette condamnation pure et simple à des dommages-intérêts, le tribunal autorisera parfois le locataire à retenir sur ses termes de loyers une certaine somme (2). D'autres fois il réduira d'un certain taux le montant des loyers, avec ou sans limitation dans le temps. Le propriétaire n'aura pas, dans ces cas, à verser d'indemnité, mais il recevra moins du locataire.

(1) Il n'y a pas de place pour une réparation en nature ni pour le passé ni pour l'avenir (V. Civ. 4.6.1924 ; 19.1.1926 ; 18.10.27).

(2) Trib. civ. Tarbes, 20 mars 1895. G. P. 95.2.116 ; Trib. civ. Orléans, 20 avril 1888. S. 90.2.85.

Peut-on dire qu'il y a dans ces cas compensation entre deux créances, celle du propriétaire en paiement du montant des loyers, celle du locataire en paiement de l'indemnité ? Il faut distinguer entre les deux hypothèses suivantes, celle où le trouble de jouissance est passé et celle où il se perpétue.

Dans cette seconde hypothèse on n'est pas en présence d'une compensation, il y a une créance unique qui est le prix du bail (et non pas deux créances qui s'opposent), de sorte que la retenue sur les loyers n'est pas une modalité de paiement de dommages-intérêts ; c'est une diminution de prix corrélative de la limitation de jouissance imposée au locataire ; ainsi, dans le cas où le concierge ne s'acquitterait pas de son office, la diminution de prix correspondrait à la totalité ou à une partie des gages (3). Si le preneur ne doit pas être contraint à payer l'intégralité du prix tel qu'il est porté au bail, ce n'est pas en raison de la compensation, mais en raison de ce que nul ne peut être tenu de payer ce qu'il ne doit pas. Il en sera autrement dans le cas où le trouble de jouissance est passé, car alors la retenue sera effectuée non pas sur les termes venant à échéance pendant le trouble de jouissance, mais sur les termes venant à échéance postérieurement, auquel cas la compensation jouera ; il s'agira bien d'une compensation.

Nous supposons que cette retenue sur les loyers est ordonnée par le juge. Mais le locataire peut, de lui-même, et sans attendre une décision de justice, suspendre le paiement de ses loyers si le propriétaire ne remplit pas lui-même ses obligations. C'est l'application du principe de la corrélation entre les obligations réciproques dans les contrats synallagmatiques et de l'exception *non adimpleti contractus* (2).

Il y a toutefois une question de bonne foi qui se pose : il faut qu'il y ait une certaine équivalence entre l'obligation inexécutée dont l'obligation réciproque est refusée ; on ne peut invoquer n'importe quel manquement pour se prévaloir de l'exception.

233. Cessation du préjudice : renvoi du concierge. — Le propriétaire ne doit pas seulement réparer, sous forme de dommages-intérêts, le préjudice causé au locataire ; il doit également faire cesser immédiatement ce préjudice.

(1) V. en ce sens : Lyon, 5 juin 1852. D. 52.2.234.

(2) V. cependant : Civ. 22 oct. 1907. D. 1907.1.508 ; S. 1909.1.513 ; V. également : COLIN et CAPITANT, t. II, n° 344.

Le locataire peut, en application de cette même idée, exiger le renvoi du concierge et, bien entendu, son remplacement.

Il ne s'agit plus de réparer le préjudice ; ce serait alors une réparation en nature et, en principe, en matière de responsabilité contractuelle, le préjudice est réparé en argent.

Il n'est pas question, non plus, dans la demande du locataire, de sanction à l'égard du concierge. Nous verrons quelle est la responsabilité contractuelle du concierge à l'égard du propriétaire, mais il n'a aucune responsabilité du même ordre.

Il s'agit, tout simplement, de parvenir, dans l'avenir, à l'exécution de l'obligation du propriétaire de faire jouir le locataire paisiblement (art. 1719 C. C.). Or, si le juge constate que la seule présence du concierge constitue un trouble de jouissance, il ordonnera le renvoi de ce dernier. Cette solution, du reste, est générale : un contractant peut être obligé de renvoyer un subordonné qui a agi de façon gravement fautive vis-à-vis d'un autre contractant lorsque l'exécution du contrat doit se poursuivre un certain temps ; par exemple, un employé ou un mandataire qui aurait injurié quelqu'un avec qui il était en train de suivre une affaire devant se prolonger un certain temps.

Il est évident que le renvoi du concierge ne sera pas ordonné dans tous les cas. Il faudra prouver le trouble de jouissance, et, pour que ce trouble de jouissance soit réel, il faudra pouvoir reprocher au concierge une faute suffisamment grave.

Le cas le plus fréquent est celui d'injure ou d'impolitesse du concierge. Il est certain que, cette faute étant constatée judiciairement, le propriétaire ne saurait imposer au locataire victime du concierge la présence persistante de ce dernier (1).

Si le concierge a commis une faute grave, par exemple dans la garde de l'immeuble, ou si l'on est fondé à croire qu'il n'est pas à même de remplir ponctuellement ses obligations, en raison, par exemple de son intempérance, le renvoi pourra, de même, être exigé.

Il n'est pas nécessaire pour cela qu'il s'agisse d'une série de fautes ou d'une faute continue ou permanente. Une faute unique suffira, si elle est suffisamment grave.

Il n'est pas non plus nécessaire que tous les locataires aient à

(1) Paris, 30 avril 1878. S. 1878-2, p. 139. v. *Louage*, 142, 2^o ; Trib. civ. Seine, 27 janvier 1886. S. 86.2.71 ; Paris, 20 juillet 1889. D. 90.2.112. *Contra* : Trib. civ. Seine, 16 décembre 1907. G. T. 1908, 2^o sem. 2.86.

souffrir de cette faute ; le préjudice causé à un seul d'entre eux suffit à motiver le renvoi du concierge.

Si le propriétaire se refuse à renvoyer le concierge, ce refus aura pour résultat de créer un nouveau trouble de jouissance, distinct de celui causé par la faute originaire et ouvrant le droit à des dommages-intérêts supplémentaires. Le premier trouble de jouissance est causé par le fait du concierge, le second par son maintien dans ses fonctions après sa faute. Mais le second trouble sera dû à une faute personnelle du propriétaire, si celui-ci a maintenu le concierge connaissant la gravité des faits qui lui sont reprochés. La question a été jugée, en particulier, pour un concierge qui avait été condamné en correctionnelle pour injures et menaces de mort dont il s'était rendu coupable vis-à-vis d'un locataire (1).

Le départ peut être demandé sous astreinte par jour de retard.

La jurisprudence reconnaît formellement que le locataire a droit au départ du concierge. Toutefois, certains arrêts motivent leurs décisions en se fondant sur l'article 1384 § 5 du Code civil. Or cet article, d'ailleurs spécial à la responsabilité délictuelle, ne saurait avoir d'autre conséquence que de rendre le propriétaire passible de dommages-intérêts à raison du préjudice causé par la faute de son préposé.

Le véritable fondement du droit pour le locataire au renvoi du concierge est le suivant : le contrat doit, avant tout, être exécuté, et l'effet de la responsabilité contractuelle est, non seulement la réparation du préjudice sous forme d'indemnité en argent, mais encore la disparition de la cause de ce préjudice en vue de l'exécution ultérieure de l'obligation.

§ 2. — La faute du concierge, cause de résolution du contrat de bail.

234. *Le principe de la résolution du contrat pour inexécution.* — La résolution du contrat pour inexécution résulte de deux textes du Code civil, l'un général, l'autre spécial au contrat de louage.

Le texte général est l'article 1184, qui dit, dans son premier alinéa : « La condition résolutoire est toujours sous-entendue dans

(1) Trib. civ. Seine, 27 janvier 1886. S. 86.2.71.

les contrats synallagmatiques, pour le cas où l'une des parties ne satisfera point à son engagement. »

Le texte spécial est l'article 1741, qui stipule : « Le contrat de louage se résout par la perte de la chose louée, et par le défaut respectif du bailleur et du preneur de remplir leurs engagements. »

Peut-être, d'ailleurs, cette dernière disposition n'est-elle que l'application pure et simple du principe général de l'article 1184 (1), les rédacteurs du Code civil ayant cru bon de préciser ce cas particulier, comme ils l'ont fait, par ailleurs, pour la résolution du contrat de vente, dans les articles 1636 et 1654.

Le principe de la résolution pour inexécution est fondé sur l'interprétation de la volonté des parties. On suppose que le créancier n'aurait pas contracté s'il avait prévu la faute commise dans l'exécution du contrat. On ne peut l'obliger à rester dans les liens contractuels, alors que le contrat ne peut plus être exécuté, du fait de l'autre partie, dans les conditions prévues lors de sa conclusion (2).

Mais s'il résulte au contraire de l'interprétation de la volonté des parties que le locataire aurait contracté même s'il avait prévu la faute du concierge, le juge ne prononcera pas la résolution, mais accordera seulement des dommages-intérêts.

La résolution suppose un certain degré de gravité dans la faute contractuelle, degré de gravité qui sera parfois difficile à déterminer lorsque l'inexécution est seulement partielle. Or, la faute du concierge constitue précisément, pour le propriétaire, une inexécution partielle de ses obligations, car l'obligation d'assurer la paisible jouissance du preneur n'est que l'un des devoirs contractuels du propriétaire. La résolution du bail sera prononcée pour propos injurieux tenus par le concierge ; elle ne le sera pas pour

(1) Le texte de l'article 1741 est, en effet, beaucoup plus bref que celui de l'article 1184 et l'on pourrait être tenté d'admettre que le régime de la résolution n'est pas le même dans les deux cas. Nous pensons, au contraire, que la brièveté même de l'article 1741 indique qu'il faut se référer purement et simplement aux principes généraux posés par l'art. 1184 : option du créancier entre l'exécution ou la résolution, caractère judiciaire de la résolution, possibilité pour le juge d'accorder des délais.

(2) En cas de défaut d'entretien, par exemple, la résiliation sera prononcée si l'état de la chose est tel qu'elle ne peut servir à l'objet auquel elle est destinée (Rennes, 17 juillet 1893. D. 94.2.214). Il en sera ainsi même lorsque le locataire a renoncé par une clause du bail à intenter contre le bailleur aucune action pour quelque cause que ce soit (Req. 19.1.1863. D. 63.1.248).

de simples négligences passagères dans l'entretien. La gravité de la faute sera appréciée souverainement par le juge du fait.

235. L'option du locataire. — Le locataire a le choix entre l'exécution du contrat et la résolution. En effet, aux termes de l'article 1184, alinéa 2, « dans ce cas (lorsque l'une des parties ne satisfait point à son engagement), le contrat n'est pas résolu de plein droit. La partie envers laquelle l'engagement n'a point été exécuté a le choix, ou de forcer l'autre à l'exécution de la convention lorsqu'elle est possible, ou d'en demander la résolution avec dommages-intérêts ».

Le créancier peut, en effet, préférer l'exécution du contrat, même dans des conditions moins bonnes que celles qui avaient été prévues. C'est alors qu'il demandera le renvoi du concierge, si ce renvoi est le moyen de parvenir à l'exécution.

Mais le locataire peut opter pour la résolution et celle-ci sera toujours prononcée si elle est fondée sur une faute contractuelle grave, rendant le contrat inexécutable (1).

De toute manière, on ne peut pas dénouer les liens du contrat contre le gré du locataire.

236. Résolution subsidiaire. — Le juge, auquel la résolution est demandée, peut donc l'accorder ou la rejeter. Il peut aussi donner à la résolution un caractère subsidiaire : le contrat ne sera résolu que si l'exécution n'intervient pas dans un certain délai. On attend alors que le propriétaire ait manifesté d'une manière certaine sa volonté de ne pas exécuter. Cette possibilité est formellement prévue par l'article 1184, *in fine* : « ... il peut être accordé au défendeur un délai, selon les circonstances ». Le juge donnera, par exemple, au propriétaire, un délai pour renvoyer le concierge, faute de quoi la résolution deviendra effective.

En vertu de ce même principe, le propriétaire, en réponse à

(1) Ainsi, il a été jugé que le preneur est bien fondé à réclamer la résiliation de son bail avec dommages-intérêts quand le concierge manque de politesse à son égard, qu'il fournit des renseignements inexacts aux personnes qui ont à lui parler, et qu'il néglige de lui remettre ponctuellement les papiers, lettres et autres objets qui lui sont adressés (Trib. civ. Lyon, 10 décembre 1886 et Cour d'Appel de Lyon, 21 décembre 1887. *Mon. jud.*, 10 février 1887 et 18 février 1888).

Si le locataire a renoncé par une clause du bail à tenter une action contre son bailleur pour quelque motif que ce soit, il pourra tout de même introduire l'action de l'article 1744, car il est de l'essence du contrat de bail que le bail fasse jouir correctement le locataire (Req. 19 janvier 1863, préc.).

l'action en résolution, peut offrir l'exécution, en proposant de renvoyer le concierge. La résolution ne sera pas prononcée si le renvoi a pour effet de rendre l'exécution possible (1).

Toutefois, l'offre de renvoi du concierge doit être faite en temps utile. Il n'en sera pas ainsi si elle intervient seulement au cours de l'instance en résiliation (2) et longtemps après la réclamation (3).

237. Résolution demandée en appel. — Après avoir demandé l'exécution, le locataire peut demander la résolution en appel ; il en est ainsi surtout si le propriétaire manifeste son intention de ne pas exécuter (4).

238. Caractère judiciaire de la résolution. — La résolution est judiciaire. Nul ne peut se faire justice à soi-même et le contrat s'il peut être exceptionnellement suspendu ne peut pas être détruit par la volonté d'un seul des contractants. Le juge se livre, ainsi que nous l'avons vu, à une appréciation des faits et, suivant les cas, prononcera ou non la résolution.

Cependant la résolution pourra se produire sans intervention de la juridiction compétente, lorsque le contrat contiendra une clause prévoyant la résolution de plein droit pour inexécution (5).

SECTION IV. — Le propriétaire peut-il être contractuellement responsable

l'égard d'autres personnes que les locataires ?

239. Le principe de l'effet relatif des contrats. — « Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes. » C'est le principe de l'effet relatif des contrats qui est posé en ces termes par l'article 1165 du Code civil. La responsabilité contractuelle ne peut donc jouer qu'entre les parties.

Les sujets, à tour de rôle actif et passif, de cette responsabilité, ne peuvent donc être que le locataire et le bailleur.

Nous avons vu que le propriétaire peut seul être rendu res-

(1) Ceci dans la théorie qui soutient l'autonomie de l'article 1741.

(2) Ceci par application du principe de la bonne foi.

(3) Trib. civ. Seine, 27 juillet 1857, cité par AGNEL, n° 934 ; Trib. civ. Seine, 27 janvier 1886. S. 86.2.71, v. motifs. *Contra* : Trib. civ. Seine, 5 mars 1889. G. P. 89.1.614.

(4) Colmar, 17 avril 1937. *Rev. Als.-Lor.*, 1937, 486.

(5) V. *supra*, n° 101.

ponsable contractuellement. Peut-on dire, d'une manière aussi absolue, qu'inversement, seul le locataire lui-même peut exercer l'action en responsabilité contractuelle ?

La question va se poser pour deux catégories de personnes :

1^o Tout d'abord, l'ancien locataire, soit que celui-ci ait déménagé, soit qu'il se soit maintenu dans les lieux à titre de simple occupant.

2^o En second lieu, pour les personnes autres que le locataire lui-même, qui bénéficient cependant des services du concierge, tels que les parents et les hôtes du locataire, ainsi que ses visiteurs et fournisseurs. Tous ces individus sont-ils réellement des tiers en ce qui concerne l'exercice de l'action en responsabilité contractuelle ?

§ 1. — L'ancien locataire.

240. Locataire parti. — Nous avons déjà examiné le point de savoir dans quelle mesure l'ancien locataire peut avoir droit aux services du concierge après la rupture du contrat de bail (1). Les règles qui ont été dégagées alors s'appliquent ici. L'ancien locataire conservera l'action née du contrat aussi longtemps que les effets de ce contrat n'auront pas tous entièrement disparu (2).

Nous savons que certaines des obligations du concierge survivent à la jouissance des lieux, ainsi celle de faire suivre le courrier du locataire parti et d'indiquer sa nouvelle adresse aux visiteurs. Il est évident que cette obligation sera sanctionnée par l'action en responsabilité contractuelle, puisqu'elle a sa source directement dans le contrat lui-même (3).

241. Occupant. — La question est beaucoup plus délicate à résoudre, nous l'avons vu, lorsque le locataire est devenu un simple occupant. Il faut alors distinguer, rappelons-le, selon qu'il est de bonne ou de mauvaise foi.

N'ayant plus de titre à se maintenir dans les lieux, l'occupant

(1) V. *supra*, nos 99 et suiv.

(2) L'obligation de politesse n'est pas de celles qui survivent à la dissolution du contrat : ne pourra agir en responsabilité contractuelle l'ancien locataire injurié parce qu'il venait prendre des meubles mis en dépôt chez un locataire (Paix, Paris (14^e), 13 août 1903. *Le Droit*, 2 novembre 1903).

(3) Cependant, certaines décisions fondent le recours du locataire sur l'article 1382 : Trib. civ. Seine, 21 mars 1895. S. 1896.2.255. Il s'agissait en l'espèce d'un concierge qui, connaissant l'adresse du locataire déménagé, refusait de la faire connaître.

de mauvaise foi ne pourra introduire contre le propriétaire les actions appartenant aux locataires. Il est évident, en particulier, qu'il ne peut s'appuyer sur l'inexécution contractuelle pour demander des dommages-intérêts puisqu'il s'est mis lui-même hors la loi du contrat.

Nous aurons à nous demander ultérieurement dans quelles conditions il peut utiliser les actions en responsabilité délictuelle.

Au contraire, l'occupant de bonne foi aura exactement les mêmes droits que le locataire lui-même. L'occupation de bonne foi est une prolongation du contrat de location. Les effets et conséquences du contrat subsistent.

§ 2. — Personnes autres que le locataire.

242. Personnes tenant leurs droits du locataire. — La question ne peut évidemment pas se poser pour les personnes qui sont entièrement étrangères à l'immeuble (1).

Elle se pose, au contraire, pour celles qui ne sont pas liées directement par contrat avec le propriétaire, mais tiennent du locataire lui-même leurs droits aux services du concierge. Si celui-ci ne remplit pas à leur égard ses obligations, peuvent-elles actionner le propriétaire en responsabilité contractuelle, bien que n'ayant pas été parties au contrat de bail ?

243. Le sous-locataire. — Un premier exemple est donné par le sous-locataire. En ce qui le concerne, la question de savoir s'il a les actions du locataire en cas de faute commise par le concierge, doit être résolue différemment selon que la sous-location a été ou non autorisée par le propriétaire.

Si la sous-location a été autorisée, soit dans le bail lui-même, soit dans un additif au bail, le sous-locataire peut s'appuyer sur le contrat de location. Son action en responsabilité contractuelle peut être dirigée, non seulement contre le propriétaire (2), mais également contre le locataire principal (3). En effet, en cas

(1) Par exemple des tiers qui demanderaient certains services au concierge, comme celui de recevoir leur courrier.

(2) Req. 31 juillet 1878. *D. J. G.* chose jugée, 82. En sens contraire : COLIN et CAPITANT, t. II, n° 668.

(3) Le principal locataire d'une maison est responsable envers son sous-locataire des faits du concierge, lors même que ce dernier a été placé dans la maison par le propriétaire (Trib. civ. Seine, 4 mars 1863. *G. T.* 2 avril 1863).

de manquement du concierge à ses obligations, le locataire principal est tenu vis-à-vis du sous-locataire, bien que le concierge ne soit pas son préposé, mais celui du propriétaire. Le contrat de sous-location impose au locataire principal les mêmes obligations, qu'au propriétaire lui-même, entre autres celle de paisible jouissance.

Si la sous-location n'a pas été autorisée, le concierge n'a aucune obligation vis-à-vis du sous-locataire et ne peut donc commettre à son égard de faute engageant la responsabilité contractuelle du propriétaire.

244. Personnes dans l'intérêt desquelles le locataire a contracté.

— La deuxième catégorie est celle des personnes dont les droits découlent de leurs rapports avec le locataire. Par exemple, les personnes vivant avec ce dernier, parents, hôtes ou domestiques, ont droit à certaines prestations du concierge, en particulier au service du courrier. De même, les visiteurs ou fournisseurs doivent obtenir du concierge certains renseignements concernant le locataire* (1).

Toutes ces personnes, qui n'ont pas été parties au contrat, ont cependant des droits analogues à ceux du locataire (2). Quelle est la sanction de ces droits ?

Il semble bien, tout d'abord, que le locataire lui-même ait une action en responsabilité contractuelle en cas de manquement du concierge à ses obligations à l'égard de ces personnes. On ne peut pas, en effet, lui refuser cette action, s'il apporte la preuve d'un préjudice personnel. Or ce préjudice personnel se retrouvera, en particulier sous forme de préjudice moral, par exemple si la personne en question a cessé d'habiter avec le locataire à la suite des agissements vexatoires du concierge.

Mais cette action née du contrat de bail peut-elle être engagée par la victime elle-même ? Doit-on, au contraire, la considérer comme un tiers et ne lui reconnaître que l'action en responsabilité délictuelle ?

La jurisprudence et la doctrine estiment, en général, qu'une

(1) V. *supra*, n° 93.

(2) Cependant il a été jugé, à propos d'un accident, que le tiers n'avait droit à rien. Le propriétaire d'une maison n'est pas responsable de l'accident arrivé à une personne qui n'est ni locataire ni au service d'un locataire bien que sa présence dans la maison soit justifiée, et qui, se rendant aux W. C. situés dans la cour, est tombée dans une cave (Paris, 15 décembre 1904. *La Loi*, 20 mars 1905 ; *Mon. Jud. Lyon*, 23 mars 1905).

action en responsabilité contractuelle est sur ce point irrecevable. L'hôte ou le parent du locataire n'est qu'un tiers quant au contrat de location (1). Il ne peut, en aucun cas, prétendre à une action en vertu d'un contrat auquel il n'a pas été partie. Seule la responsabilité délictuelle peut jouer à son profit.

245. *Application de la théorie de la stipulation pour autrui.* — Cette thèse est très contestable. Les parents et les hôtes du locataire ne sont pas, sans doute, parties au contrat de location. Mais ce sont des bénéficiaires du contrat voulus par le locataire, qui a entendu leur procurer certains avantages. Le locataire a stipulé autant pour ces personnes que pour lui-même. Il apparaît donc que l'on se trouve en présence d'une application de la théorie de la stipulation pour autrui (2).

« On peut pareillement stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-même », dit l'article 1121 du Code civil. Tel est bien le cas qui nous occupe.

Aux termes de la jurisprudence qui a complété et précisé ce texte, la stipulation pour autrui doit obéir à une double condition de validité. Quelle est-elle ?

Tout d'abord : 1^o la stipulation pour autrui n'est valable que

(1) C'est ainsi que le fils du locataire, qui a le droit de faire usage d'un appareil chauffe-bains installé dans l'appartement où il est reçu est fondé, indépendamment de tout contrat, à réclamer, en cas d'accident causé par cet appareil, contre le propriétaire, les architectes et entrepreneurs, l'application de l'art. 1382 Code civ. Trib. civ. Seine, 18 novembre 1902. *G. T.* 1903, 2^e partie, 1. 320. Il est vrai, que, dans cette espèce, le fils n'habitait pas dans l'appartement de ses parents, mais y était simplement reçu occasionnellement.

A d'autres points de vues, le fils n'a pas été considéré comme un tiers : Le fils du preneur, n'étant pas un tiers à l'égard du bailleur, lorsqu'un accident lui est advenu à raison d'un vice apparent des bâtiments loués, la responsabilité éventuelle du bailleur n'est pas fondée sur l'art. 1386 C. civ., mais sur le contrat intervenu entre bailleur et preneur (Lyon, 10 mars 1938. *S.* 1938. 2. 149). Par suite, lorsque les bâtiments loués, que le preneur déclarait, dans le bail, bien connaître, se trouvent dans un état apparent de vétusté, si le preneur n'a pas mis en demeure le bailleur d'avoir à exécuter ses obligations d'entretien, celui-ci ne saurait être déclaré responsable, même à l'égard de la victime, de l'accident survenu au fils du preneur par la chute d'une pierre tombée d'un mur dont les pierres étaient décollées.

(2) L'avantage de la stipulation pour autrui sur la gestion d'affaires est que le tiers qui souffre de l'inexécution d'un contrat dans lequel une stipulation pour autrui a été faite en sa faveur, peut se placer sur le terrain délictuel, puisqu'il peut ne pas vouloir profiter de la stipulation (Civ. 16 février 1897. *D.* 97. 1. 96 ; *AUBRY* et *RAU*, *T.* 6, § 446, p. 371, note 6 septies ; *Lalou* : 1382 contre 1165, ou la responsabilité délictuelle des tiers à l'égard d'un contractant et d'un contractant à l'égard des tiers. *D. H.* 1928, *Chron.*, p. 69).

comme opération accessoire. Il ne peut donc y avoir de stipulation pour autrui pure et simple, à titre principal.

Cette première condition se trouve parfaitement remplie : la stipulation pour autrui est ici la conséquence d'un contrat principal passé entre le stipulant et le promettant.

2^o Selon une deuxième règle, il ne peut y avoir de stipulation pour autrui qu'au profit d'un tiers bénéficiaire déterminé. Ou, plus exactement, le tiers bénéficiaire doit être déterminable dès la conclusion du contrat.

Cette condition semble également être respectée. La détermination des tiers bénéficiaires est facile : ce seront toutes les personnes qui viendront à résider chez le locataire. Peu importe que l'on ne sache pas, au moment où le bail est signé, quelles seront ces personnes.

La jurisprudence a tiré de cette règle une autre limite à la stipulation pour autrui : elle a décidé que le tiers bénéficiaire ne pouvait pas être une personne future (1). Autrement dit le tiers bénéficiaire doit exister lors de la signature du contrat. Cette règle est très gênante et n'est guère logique, puisque, même les personnes à naître peuvent être aisément déterminables ; mais elle est formelle et une loi spéciale a été nécessaire pour faire échec à ce principe en matière d'assurance sur la vie. Si on l'applique à notre matière, il faudra donc décider que la stipulation pour autrui sera valable pour les enfants du locataire, mais seulement s'ils étaient déjà nés lors de la signature du contrat de bail. Les enfants à naître ne pourront se prévaloir de l'action en responsabilité contractuelle. Cette solution est injustifiable (2).

246. Limites à l'application de la stipulation pour autrui. — Si l'on veut savoir s'il y a ou non stipulation pour autrui, il faut analyser l'intention des parties. On s'aperçoit alors que tous ceux auxquels le concierge doit ses services ne sont pas nécessairement les tiers bénéficiaires d'une stipulation pour autrui.

(1) Par exception, le bénéficiaire de la donation avec charge peut être une personne future.

(2) Il a, d'ailleurs, parfois été admis que l'article 1121 C. civ., qui permet de stipuler pour autrui, peut être invoqué utilement par les personnes futures si leur existence était prévue au moment du contrat (Trib. civ. Saint-Etienne, 8 mars 1897. *Mon. Lyon*, 15 mars 1897). Il en est ainsi, notamment, de la fabrique d'une paroisse dont la création était projetée, en vue de laquelle ce contrat était intervenu. Voir la critique de la jurisprudence dans le *Cours de Droit civil* de COLIN et CAPITANT, t. II, n^o 137.

Précisons, tout d'abord, qu'il n'y a pas lieu de s'attacher à la durée de la résidence chez le locataire. Les membres de la famille ou les étrangers résidant à demeure chez le locataire ont incontestablement la qualité de bénéficiaire de la stipulation pour autrui. Mais l'ont également les hôtes de passage, si le locataire a réservé dans son appartement une « chambre d'amis », précisément dans l'intention de recevoir de tels hôtes.

Pour qu'il en soit ainsi, deux conditions doivent pourtant être réunies :

1^o Il faut, en premier lieu, qu'il s'agisse d'une personne connue du propriétaire. Celui-ci doit savoir à qui il doit les obligations contractuelles. Il est évident qu'une personne reçue clandestinement ne saurait exercer les actions du contrat de location. On est en présence de ce qu'on pourrait appeler une « possession d'état de locataire ». Le tiers doit se comporter comme un locataire, et sa jouissance doit ressembler à une jouissance locative.

2^o En second lieu, il faut que les services du concierge soit dus dans l'intérêt du tiers, et non dans l'intérêt du locataire. Il apparaît alors que les visiteurs et les fournisseurs du locataire, bien qu'ayant droit à certains renseignements, ne sont pas bénéficiaires d'une stipulation pour autrui. Ces renseignements leur sont donnés, en effet, dans l'intérêt exclusif du locataire, afin que celui-ci soit en mesure de recevoir les visites ou la livraison des marchandises.

SECTION V. — Le recours en garantie du propriétaire et la responsabilité contractuelle du concierge.

247. Absence de responsabilité contractuelle du concierge à l'égard des locataires. — Le concierge n'a pas de responsabilité contractuelle vis-à-vis des locataires, puisqu'aucun lien de droit ne l'unit à eux. Il n'en serait autrement que si le locataire avait passé avec le concierge un contrat spécial. C'est dans cette hypothèse seulement que l'on pourrait parler de violation d'obligations contractuelles à l'encontre des locataires.

248. Responsabilité contractuelle du concierge à l'égard du propriétaire. — Au contraire, le concierge a une responsabilité contractuelle à l'égard du propriétaire, puisqu'il a passé avec lui le contrat de conciergerie.

Le concierge sera donc contractuellement responsable lorsqu'il n'aura pas exécuté cette convention. Les éléments de cette responsabilité sont les mêmes que ceux de la responsabilité du propriétaire lui-même vis-à-vis des locataires.

L'action du propriétaire en responsabilité sera normalement une action principale, le propriétaire, victime de l'inexécution du contrat, demandant réparation du préjudice qui lui est directement causé. Il en sera ainsi toutes les fois que l'inexécution portera préjudice au propriétaire seul, et non aux locataires. Par exemple, le concierge n'a pas signalé au propriétaire une dégradation survenue dans les parties communes de l'immeuble, et il en sera résulté des frais de réparation plus importants. Ou encore, le concierge n'aura pas remis au propriétaire le produit des loyers encaissés (1).

Dans tous ces cas, l'action du propriétaire est absolument indépendante de toute autre. Les règles applicables sont uniquement celles du droit commun de la responsabilité contractuelle.

249. Responsabilité incidente. — Dans de nombreux cas, cependant, la responsabilité contractuelle du concierge ne sera pas une responsabilité principale, mais une responsabilité incidente. Ce sont tous ceux où le préjudice causé par le concierge au propriétaire résulte indirectement de l'action en responsabilité intentée par le locataire victime d'un trouble de jouissance (2).

Dans ces hypothèses, le propriétaire est bien responsable vis-à-vis du locataire, car le trouble de jouissance constitue par définition est une violation du contrat de bail ; mais le concierge va être à son tour responsable vis-à-vis du propriétaire, car ce même trouble de jouissance est cause par une faute contractuelle du concierge, en violation des obligations résultant du contrat de conciergerie.

On peut rencontrer deux types d'action en responsabilité. Il s'agit toujours, en dernière analyse, de placer la charge de la

(1) Il a été jugé, dans un cas analogue, que la perte d'une somme d'argent reçue par un garçon de recette et qui ne peut être considérée, d'après les circonstances, comme ayant été détournée par lui, mais qui n'a pu qu'être enlevée sur sa personne par un malfaiteur ne saurait engager sa responsabilité et doit être attribuée à un cas fortuit (Lyon, 2 juillet 1898. *La Loi*, 4-4-1899). En ce qui concerne le concierge, il faudra généralement distinguer selon que l'argent des loyers aura été dérobé sur sa personne ou dans la loge ; c'est dans ce dernier cas, le concierge pourra être le plus souvent en faute s'il n'a pas pris les mesures de sécurité nécessaires.

(2) COLIN et CAPITANT, t. II, n° 213.

réparation sur la tête de la personne qui se révèle comme étant le dernier responsable, par rapport au demandeur.

Le premier type d'action, c'est l'intervention forcée. En voici un exemple :

Un accident de la voie publique est survenu : un piéton a été renversé par une automobile ; supposons que la responsabilité de l'automobiliste à l'égard de ce piéton soit incontestable. Mais, admettons que cet automobiliste n'ait pas été en faute et ait été heurté par un autre automobiliste, qui se trouve ainsi être l'auteur véritable de l'accident. Le premier automobiliste appellera alors le deuxième au procès. Comme aucun lien de droit n'unit ces deux personnes, on ne dira pas qu'il y a garantie, mais intervention forcée.

Le second type d'action en responsabilité, c'est la garantie.

Nous sommes en présence de l'action en garantie lorsque le garant et le garanti sont unis par un contrat. Ce qui caractérise, en effet, l'action en garantie, et la différencie de l'action en l'intervention forcée, c'est qu'elle est une action en responsabilité contractuelle. Peu importe, d'ailleurs, la nature de l'action principale. Le recours en garantie, lui-même contractuel, peut se greffer aussi bien sur une action en responsabilité délictuelle que sur une action en responsabilité contractuelle. Dans le cas qui nous occupe, celui de l'action du locataire, il s'agit d'une action contractuelle. Mais si le propriétaire était actionné par un tiers, en responsabilité délictuelle, et si le préjudice causé était dû à une faute du concierge, il pourrait également appeler le concierge en garantie.

Un des caractères essentiels du recours en garantie est d'être un recours incident. C'est au cours du procès principal que la question sera soulevée.

On parle quelquefois également de recours en garantie principale. Cette procédure jouerait lorsque le propriétaire attend d'être condamné à des dommages-intérêts envers le locataire pour se retourner contre son concierge ; en réalité il ne s'agit plus alors d'un véritable recours en garantie, mais d'une action en responsabilité contractuelle normale, obéissant aux règles ordinaires, les deux actions n'étant plus liées du point de vue de la procédure.

250. Preuves à apporter par le propriétaire dans son action en garantie. — Telles sont les caractéristiques essentielles du recours en garantie.

Il en résulte que le propriétaire devra apporter la preuve de deux éléments :

1^o Il devra, en premier lieu, prouver la faute contractuelle du concierge.

2^o Il devra, ensuite, démontrer la relation de cause à effet entre cette faute et le préjudice causé au locataire.

Il peut sembler, cependant, qu'il ne soit pas nécessaire, pour le propriétaire, d'apporter cette double preuve. Nous avons vu que le locataire lui-même, pour que son action soit recevable, devait prouver la faute du concierge, du moins lorsqu'on est en présence d'une obligation de moyen, et la relation de cause à effet entre cette faute et le préjudice.

De deux choses l'une, ou bien le locataire fournit cette preuve, il gagne alors son procès, et le propriétaire est en droit de faire jouer la garantie, ou bien la preuve est insuffisante, le locataire est alors débouté et l'action en garantie n'a plus d'objet.

Il semble donc que la charge de la preuve incombe uniquement au locataire demandeur et que le propriétaire n'ait aucune preuve supplémentaire à apporter. Il est inutile, en effet, de prouver deux fois le même fait, lequel est à la base, à la fois, du recours en garantie et de l'action principale.

251. *Appréciation de la faute du concierge par le propriétaire.*

— C'est de cette manière, en effet, que les choses se passeront dans la majorité des cas. Mais il n'en sera pas toujours ainsi et la faute du concierge ne sera pas appréciée dans les mêmes conditions par le propriétaire et par le locataire.

Le locataire se préoccupe fort peu, en réalité, de savoir si le concierge a commis une faute personnelle. Une seule chose retient son attention : l'inexécution du contrat par le propriétaire. Lorsqu'il démontre la faute du concierge, il n'a pas d'autre but que de prouver que le contrat n'a pas été exécuté. Peu importe pour lui le partage ultérieur des responsabilités.

Ce que le propriétaire devra démontrer, au contraire, c'est l'inexécution du contrat de conciergerie. Or, il se peut que l'acte ou l'abstention du concierge ait causé un trouble de jouissance au locataire, mais ne constitue pas une violation du contrat de conciergerie. L'acte qui n'a pas été accompli peut n'être pas compris dans ce contrat. Il se peut même que l'acte dommageable accompli par le concierge ait été ordonné ou conseillé par le pro-

priétaire lui-même. Dans toutes ces hypothèses, il n'y a pas de faute contractuelle du concierge ; aucun recours en garantie n'est possible contre lui.

Prenons un autre exemple : un vol a été commis au détriment d'un locataire dans ses rapports avec son bailleur, il suffit au locataire de prouver le défaut de surveillance du concierge et la relation de cause à effet.

La responsabilité du propriétaire en découlera naturellement mais le défaut de surveillance ne constituera pas nécessairement en faute le concierge.

C'est ainsi que si le concierge est tombé malade et que le propriétaire le connaissant ait négligé de pourvoir à son remplacement, il y aura bien responsabilité du propriétaire mais la force majeure exonérera le concierge de sa responsabilité contractuelle.

Observons d'ailleurs que si la maladie du concierge était survenue fortuitement dans un moment voisin du trouble de jouissance, le bailleur serait déchargé de sa propre responsabilité (1).

On voit donc que l'appréciation de la faute du concierge sera essentiellement différente selon qu'elle sera faite par le locataire vis-à-vis du propriétaire ou par le propriétaire vis-à-vis du concierge.

252. Forme du recours en garantie. — Les formes du recours en garantie sont excessivement simples. Le garant sera assigné devant le tribunal saisi de la demande principale. Cette assignation devra, bien entendu, puisqu'il s'agit d'un recours incident, être lancée avant qu'intervienne une solution sur la demande originale. Un seul jugement sera rendu.

(1) Il appartiendra au bailleur d'apporter la preuve du fait de force majeure qu'il invoque (art. 1117 et 1302, 3^e al. C. C.).

CHAPITRE II

LA RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE DU PROPRIÉTAIRE ET DU CONCIERGE

253. *Plan.* — Indépendamment des actions contractuelles qui peuvent être dirigées contre eux, le propriétaire et le concierge peuvent être rendus responsables délictuellement, comme toute personne, en vertu des articles 1382 et suivants du Code civil.

Nous aurons trois questions à résoudre à ce propos :

1^o Qui peut exercer l'action en responsabilité délictuelle ? Cette action appartient-elle aux locataires eux-mêmes ?

2^o En quoi consiste la responsabilité délictuelle du concierge ?

3^o Comment le propriétaire peut-il être rendu civilement responsable du fait de son concierge ?

Il ne s'agit là, d'ailleurs, que de l'application en notre matière des principes fondamentaux de la responsabilité civile.

SECTION I. — Qui peut exercer l'action en responsabilité ?

254. *Le locataire peut-il intenter une action en responsabilité délictuelle contre le propriétaire ou le concierge ?* — La responsabilité civile est le droit commun de la responsabilité. L'action pourra être intentée par toute personne ayant subi un dommage ; elle pourra être intentée par les tiers. Pourra-t-elle l'être également par les locataires eux-mêmes, parties au contrat de bail, et bénéficiant, par ailleurs, de l'action en responsabilité contractuelle ?

C'est la question bien connue du cumul entre les deux ordres de responsabilité, ou, plus exactement, de l'option entre ces

deux actions. Le contractant, victime d'un dommage causé par son co-contractant, a-t-il le choix entre l'action en responsabilité contractuelle et l'action en responsabilité délictuelle de droit commun, ou, au contraire, la première lui est-elle seule ouverte ?

Il importe, d'abord, de bien définir les données du problème. Pour que l'option puisse être envisagée, il faut que les champs d'application des deux responsabilités coïncident. Il y a donc des cas où la question ne se pose pas, parce que les mêmes éléments constitutifs ne se retrouvent pas de part et d'autre.

255. Hypothèse d'une faute purement délictuelle. — Dans certaines hypothèses, il ne saurait s'agir que d'une responsabilité délictuelle, parce que l'exécution du contrat n'est pas en cause. Il en est ainsi lorsque le propriétaire commet une faute indépendante du contrat de bail. Ou encore si, le concierge se rend coupable d'une faute dommageable en dehors de l'exercice de ses fonctions.

Les parties peuvent, en effet, avoir des relations en dehors de leurs relations contractuelles normales. Si un fait dommageable quelconque survient alors, la responsabilité délictuelle jouera seule.

256. Responsabilité purement contractuelle. — Il se peut à l'inverse, que la responsabilité contractuelle existe seule, parce que l'obligation qui a été violée ou le devoir qui n'a pas été rempli ne trouve sa source que dans le contrat. Si le contrat n'avait pas été conclu, aucune responsabilité n'aurait pu être encourue, car l'obligation n'aurait pas existé.

Prenons, par exemple, le cas du concierge qui ne remet pas régulièrement le courrier à un locataire. Il est bien certain qu'il ne peut être délictuellement responsable, puisque cette obligation ne pèserait pas sur lui en l'absence de contrat.

Il en est de même pour beaucoup d'autres obligations du concierge : garde, entretien, renseignements aux visiteurs, etc.

Une obligation de faire résultant du contrat ne donnera donc jamais naissance, à une responsabilité délictuelle.

257. Cas où les éléments constitutifs des deux responsabilités coexistent. — Au contraire, s'agissant d'une obligation de ne pas faire, les caractéristiques de la faute contractuelle et du délit civil se trouvent souvent réunies.

Le concierge a, par exemple, l'obligation générale de ne pas

injurier le locataire ce qui est la conséquence du droit de paisible jouissance de ce dernier. Mais il aurait cette même obligation à l'égard d'un tiers en vertu du devoir très général de ne pas nuire à autrui.

De même encore, le concierge laisse séjourner un objet dans l'escalier, et cet objet cause la chute d'un locataire. Il y a là, pour le locataire, un trouble de jouissance, donc une faute contractuelle du concierge, et, s'il n'y avait pas de contrat de bail, il y aurait tout de même une responsabilité, mais délictuelle, cette fois.

Il suffit donc de répondre à cette question : le concierge serait-il également responsable si le dommage avait été causé à un tiers ? Si la réponse est affirmative, il faut alors se demander si le locataire peut qualifier à son choix la faute commise ; faute contractuelle ou délit civil, et opter pour l'une ou l'autre des deux actions n responsabilité.

258. Intérêt de l'option. — Le locataire peut-il avoir intérêt à opter pour la responsabilité délictuelle ? Nous savons, en effet, que la preuve, en matière contractuelle, est souvent plus facile qu'en matière délictuelle. Dans le premier cas, il suffit de prouver l'existence de l'obligation contractuelle et l'inexécution de cette obligation. En matière de responsabilité délictuelle, au contraire, il faut prouver le fait dommageable et la faute de l'auteur de l'acte.

Il semble donc, à première vue, que le locataire ait généralement intérêt à préférer l'action née du contrat.

Cependant, il y a d'autres différences que la question de preuve entre les deux catégories de responsabilité, différences qui pousseront parfois la victime à choisir l'action en responsabilité délictuelle.

259. Etendue de la réparation. — En ce qui concerne l'étendue de la réparation, nous avons vu que, en matière contractuelle, seul était réparé le dommage prévu, ou, plus exactement, prévisible lors de la conclusion du contrat. En matière délictuelle, au contraire, le dommage imprévu sera réparé.

D'ailleurs, cette différence n'est pas absolue, car la responsabilité contractuelle produira également cet effet lorsque l'inexécution de l'obligation sera dolosive. C'est un point que nous retrouverons.

260. Clause contractuelle d'irresponsabilité. — Le demandeur choisira également l'action délictuelle, faute de pouvoir exercer l'action issue du contrat, si une clause d'irresponsabilité a été insérée au contrat ou par préférence si c'est seulement une clause de responsabilité réduite qui s'y trouve insérée.

Les parties ne peuvent pas s'exonérer de leur responsabilité, ni pour faute lourde ni pour faute dolosive, car ce serait la négation de la responsabilité contractuelle ; elles ne peuvent le faire que pour faute légère ; la question se pose alors de savoir quelles seront les conséquences de la clause d'exonération intervenant en pareil cas.

De même la convention portant limitation de la responsabilité contractuelle est valable ; la même question que précédemment se posera car pour moins grand qu'il soit, l'intérêt de la victime sera cependant de préférer l'action délictuelle.

261. Responsabilité solidaire des coauteurs d'un délit civil. — S'il y a plusieurs auteurs d'un délit civil, on admet que leur responsabilité est solidaire. Au contraire, la solidarité n'existe pas en matière contractuelle, du moins en droit civil.

Si l'on suppose que le propriétaire et le concierge, ou toute autre personne, par exemple le gérant de l'immeuble, ont participé à l'acte dommageable, il n'y aura solidarité que si l'action est engagée sur le terrain délictuel (1).

262. Règles de compétence. — Les règles de compétence territoriale peuvent être différentes en matière de responsabilité contractuelle et de responsabilité délictuelle. Dans l'un et l'autre cas, l'un des tribunaux compétents au choix du demandeur, est

(1) La clause d'un bail stipulant que le bailleur sera affranchi de toute action en dommages-intérêts et autres que le preneur pourrait avoir à exercer contre lui devant toute juridiction quelconque, de telle sorte qu'il pourrait se soustraire aux obligations que l'article 1719 du Code civil impose au bailleur, et notamment à celle de faire les grosses réparations nécessaires, est contraire à l'essence du contrat de bail et doit entraîner la nullité avec dommages-intérêts au profit du preneur (Cass. 19 janvier 1863. *G. T.* et *Le Droit*, 20 janvier 1863. D. 63. 1. 248).

Le propriétaire ne peut pas davantage, par une clause du bail se décharger à l'avance de toute responsabilité pour les troubles de jouissance, vols ou cambriolages dont le locataire pourrait être victime, une telle clause aboutissant à supprimer pour le preneur une des garanties qu'il tient de l'article 1719 du Code civil (Trib. civ. Seine, 16 octobre 1941. *G. P.* 26, 27 novembre 1941). Par contre, le bailleur peut stipuler qu'il ne devra pas garantie pour tel ou tel fait spécial qu'il prévoit expressément.

celui du domicile du défendeur. Mais, le deuxième tribunal compétent n'est pas le même dans l'un et l'autre cas.

En matière de réparation de dommage causé par un délit ou un quasi-délit, la demande peut être portée devant le tribunal du lieu où le fait dommageable s'est produit.

En matière de contestations relatives à des locations, la loi du 6 avril 1932 permet de porter le litige devant le juge du lieu (1) où la convention a été contractée ou exécutée, lorsque l'une des parties est domiciliée en ce lieu.

263. La doctrine. — Tels sont les principaux intérêts que le locataire peut avoir à renoncer à son action en responsabilité contractuelle contre le propriétaire pour préférer l'action délictuelle contre le concierge ou le propriétaire civilement responsable.

Si l'on se demande maintenant quelle est l'attitude de la doctrine en face de ce problème, on s'aperçoit qu'il s'agit d'une des questions les plus controversées du droit civil.

C'est une question qui dépasse le cadre de notre étude, mais dont il est nécessaire, cependant, de dire un mot.

Une partie de la doctrine rejette la possibilité d'une option. Cette thèse est soutenue d'une manière absolue et sans aucune restriction par MM. MAZEAUD (2). Elle est également conforme à l'opinion de M. JOSSERAND (3), et de M. ESMEIN dans le *Traité pratique* de PLANIOL et RIPERT (4). Suivant cette première théorie, il ne saurait y avoir cumul, parce que les deux responsabilités ont le même fondement. Il n'y a pas de différence de nature entre la faute contractuelle et la faute délictuelle ; c'est seulement leur domaine d'application qui diffère, et, ce domaine d'application, c'est la volonté des parties qui l'a déterminé. Il

(1) Le tribunal compétent sera en principe le juge de paix, en application de l'article 4, al. 3 de la loi du 12 juillet 1905 : « Les juges de paix connaissent sans appel jusqu'à la valeur de 1.500 fr. et à charge d'appel à quelque chiffre que la demande puisse s'élever... des indemnités réclamées par le locataire ou fermier pour non-jouissance provenant du fait du bailleur, lorsque le droit à une indemnité n'est pas contesté ».

Cette compétence du juge de paix est donc spéciale à la responsabilité contractuelle. Elle ne jouera pas s'il s'agit d'un délit ou quasi-délit.

(2) H. et L. MAZEAUD, *Responsabilité civile*, I, n° 979.

(3) Note D. 1927.1.105 et *Transports*, 2^e éd., n° 628.

(4) PLANIOL, RIPERT et ESMEIN, *Obligations*, VI, n° 381 ; P. ESMEIN, *Trois problèmes de responsabilité civile*, Rev. trim., 1934, p. 339, note S. 1934.1.81.

V. également : BONNET, *Resp. Dél. et cont. R. crit.*, 1912, p. 418. Dissertation Demogue, ss. Civ., 11 janvier 1922. S. 1924.1.105 ; Lalou, ss. Lyon, 1^{er} avril 1922. D. 1924.2.51.

y a un droit commun, une règle générale posée par les articles 1382 et suivants du Code civil, et applicable aux fautes commises en l'absence de contrat. Du moment que des obligations particulières ont été définies par le contrat, qui est la loi des parties, c'est la responsabilité du contrat qui joue et non plus la responsabilité de droit commun. La responsabilité contractuelle a pris la place de la responsabilité délictuelle.

La théorie opposée, au contraire, soutient qu'aucun principe juridique ne permet de proscrire le cumul des responsabilités, étant entendu que, de toute manière, il ne saurait s'agir d'un cumul d'actions, le dommage ne pouvant être réparé qu'une seule fois. Cette doctrine est celle de PLANIOL (1) ; elle a été exposée, plus récemment, par M. SAVATIER (2). Suivant ces auteurs, ces deux responsabilités coexistent, elles subsistent côte à côte. La responsabilité délictuelle n'est pas une responsabilité subsidiaire qui n'entre en ligne de compte que lorsqu'aucune autre n'a été prévue par les parties. C'est, en réalité, la responsabilité essentielle, d'ordre public, et les contrats peuvent bien y ajouter quelque chose, en préciser les termes, mais ils ne peuvent pas l'effacer ou en diminuer l'efficacité. C'est ainsi que M. PLANIOL écrit : « La responsabilité conventionnelle vient s'ajouter à celle établie par la loi, c'est-à-dire à la responsabilité délictuelle, elle ne peut ni l'éliminer ni se substituer à elle, par la raison que la loi est antérieure à tous les contrats. »

264. *La jurisprudence.* — Quelle est, maintenant, la position de la jurisprudence ? Les décisions des tribunaux vont-elles pouvoir apporter un peu de clarté sur cette question du cumul de responsabilités ?

A vrai dire, la jurisprudence ne paraît pas avoir adopté une attitude ferme sur la question. Comme sur d'autres points, elle n'a pas pris parti d'une manière absolument nette dans cette controverse.

Lorsque les conséquences pratiques de l'une ou l'autre action sont les mêmes, les tribunaux font appel indifféremment à la responsabilité contractuelle ou délictuelle. C'est ainsi que nous avons vu la jurisprudence fonder l'action en responsabilité du locataire contre le propriétaire en cas de trouble de jouissance

(1) Note D. 1907.2.97.

(2) Savatier, *Responsabilité civile*, I, n° 148.

causé par le concierge, non sur le contrat de bail, comme il eut été logique de le faire, mais sur l'article 1384, § 5 du Code civil.

Dans de nombreux cas, cependant, la jurisprudence, placée franchement en face du problème, a dû prendre parti. Malheureusement, il n'y a pas d'unité de vue entre les diverses décisions rendues sur ce point. On peut dire, tout de même que, dans l'ensemble, la jurisprudence est défavorable à la thèse du cumul.

Les termes d'un arrêt de la Cour de cassation du 6 avril 1927 (1) sont formels : «...les articles 1382 et suivants du Code civil sont sans application lorsqu'il s'agit d'une faute commise dans l'inexécution d'une obligation résultant d'un contrat » (2).

D'autres arrêts de la Cour suprême emploient une formule moins nette (3).

Mais la jurisprudence n'a pas osé aller jusqu'au bout des conséquences du principe qu'elle établissait. Cette hésitation se manifeste principalement lorsque les tribunaux se sont trouvés en présence d'une clause de non responsabilité. Fallait-il, dans ce cas, refuser à la victime toute réparation, ou, au contraire, lui accorder l'action en responsabilité délictuelle. Dans la majorité des cas, c'est cette dernière solution qui a été adoptée ; les tribunaux ont décidé que la clause avait seulement pour effet de faire disparaître la responsabilité contractuelle, ce qui se traduit pratiquement, par un simple déplacement de la charge de la preuve.

Si l'on s'en tient, d'autre part, aux décisions rendues en ce qui concerne les rapports entre propriétaire et locataire, on trouve

(1) Civ. 6 avril 1927. *G. P.* 1927.1.120.

(2) D'après la jurisprudence les art. 1382 et suiv. s'appliquent toutefois aux tiers en rapport avec le locataire et qui pourraient être considérés dans une certaine mesure comme tenant leurs droits de lui-même. V. aussi : Civ. 18 juillet 1939. *G. P.* 1940.1.54 ; *G. T.* 20.1.1940. Cet arrêt aurait admis l'application de l'art. 1384 du C. C., si les conditions exigées pour l'application de cet article avaient été réunies.

Aux termes de l'arrêt en effet l'art. 1384 § 1 n'est pas applicable lorsque les juges du fond saisis d'une action en dommages-intérêts à l'occasion de l'accident survenu par chute dans l'escalier d'un immeuble constate d'une part que cet escalier était aisément praticable et qu'il n'est pas démontré que les barres de cuivre retenant le tapis ne fussent pas installées normalement et d'autre part qu'il n'est pas établi que la victime ait buté contre l'une des tringles ou ait eu le pied pris dans l'une d'elles, et en déduisent que la preuve d'une participation matérielle de l'escalier à la chute n'était pas rapportée.

(3) Civ. 22 juillet 1931. *D. H.* 1931.506. *G. P.* 1931.2.683 ; Req. 9 mars 1936. *D. H.* 1936.233. *G. P.* 1936.1.814 ; Req. 28 juillet 1938. *G. P.* 9.11. 1938.

également d'assez nombreuses décisions défavorables au cumul.

C'est ainsi qu'il a été jugé que la réparation du préjudice causé par la détérioration de toiles de maître en raison du mauvais entretien du calorifère ne pouvaient être demandées que par l'action du contrat (1).

De même encore, la responsabilité délictuelle a été écartée à propos de l'accident survenu à un locataire par suite du mauvais entretien de l'escalier.

Que faut-il décider si l'accident est causé, non par le mauvais entretien, mais par un vice de construction ? Là également, la jurisprudence a appliqué exclusivement la responsabilité contractuelle (2), limitant cependant cette responsabilité au cas où le vice était caché, et non pas apparent (3).

Cette théorie du vice caché conduit parfois, d'ailleurs, la jurisprudence à des conclusions excessives. C'est ainsi qu'un jugement du Tribunal civil de la Seine du 19 décembre 1941 (4) a décidé que le propriétaire ne devait pas garantir un locataire des conséquences de la chute faite en heurtant une tringle de cuivre sortie de ses anneaux et se trouvant en travers d'une marche de l'escalier, sous le prétexte qu'il s'agit là d'un vice apparent. En réalité, s'il y a des anneaux et que la tringle soit sortie de ces derniers, nous sommes en présence d'un défaut d'entretien justifiant une action en responsabilité contractuelle. S'il manque un anneau, il s'agit alors effectivement d'un vice apparent.

(1) Lorsque, par suite d'une négligence dans la conduite du calorifère d'un immeuble, des toiles de maître ont été détériorées par une émission de vapeur d'eau, le propriétaire ne saurait être tenu, en vertu de l'article 1382 du Code civil, à la réparation intégrale du préjudice causé du fait de son préposé, qu'autant que celui-ci aurait commis un acte préjudiciable à son locataire et ne se rapportant pas à l'accomplissement d'une des clauses du contrat de louage ; lorsqu'il en est autrement, l'article 1150 du Code civil doit seul recevoir application, l'acte qui a été la cause du préjudice ayant eu pour but d'assurer l'une des obligations du contrat de louage (Tib. civ. Seine, 20 novembre 1925. *G. T.* 20.5.1926).

(2) *T. Civ. Seine*, 19 déc. 1941, *G. P.* 15-17 avril 1942.

(3) *G. P.* 15-17 avril 1942.

(4) Les effets qui résultent d'un accident doivent être appréciés d'après les principes qui régissent le contrat de louage et, dès lors, si l'escalier où s'est produit l'accident était dangereux, non par défaut d'entretien, mais par suite de vices inhérents à sa construction (défectuosités du tracé, longueur insuffisante et surface glissante des marches) et si ces causes de danger étaient nettement apparentes, le propriétaire qui a laissé les lieux loués tels quels et dans l'état où ils se trouvaient n'en est pas responsable à l'égard d'un locataire qui, ayant pu s'en rendre compte, a loué à bon escient, sans subir aucune tromperie (*Colmar*, 29 avril 1930, *Rev. Als.-Lorr.*, 1930, p. 377 ; *Comp. Rev. trim.*, 1930, p. 805).

265. *Le principe du non cumul.* — Si nous cherchons maintenant à prendre parti, à notre tour, dans la controverse, nous serons amené, en principe, à nous ranger dans le camp des adversaires du cumul des responsabilités. Nous ne croyons pas, en effet, qu'il soit possible de laisser à un contractant lésé par l'inexécution d'un contrat la possibilité d'invoquer la responsabilité délictuelle. Une telle option serait contraire à la fois à la loi et à la force obligatoire des contrats.

Cette option serait, tout d'abord, contraire à la loi. Le Code civil a, en effet, institué tout un régime spécial applicable à la responsabilité contractuelle. Ses rédacteurs ont pensé que la responsabilité entre co-contractants ne devait pas être soumise aux mêmes règles que la responsabilité de droit commun. Ils ont pensé notamment que le dommage qui pouvait être réparé était seulement le dommage prévisible. Est-ce qu'il ne serait pas contraire à l'esprit du Code, sinon à sa lettre de permettre au demandeur d'imposer à son co-contractant l'application d'une règle différente de celle qui a été expressément prévue en cas d'inexécution contractuelle ? Les principes de l'article 1382 et des articles suivants sont, nous dit-on, d'ordre public. Sans doute, mais ce ne sont pas les parties qui y dérogent, c'est la loi elle-même ; le régime légal de la responsabilité contractuelle n'est-il pas, lui aussi, d'ordre public ?

D'autre part, le principe de la force obligatoire des contrats s'oppose à l'adoption de la règle du cumul. Il en est ainsi lorsque les parties ont volontairement limité leur responsabilité contractuelle. Dans la mesure où les clauses de non responsabilité ou de responsabilité atténuée sont admises, elles font la loi des parties, au même titre que toute convention. Le demandeur ne violerait-il pas la loi du contrat en invoquant délibérément le principe de la responsabilité délictuelle à la place du principe de la responsabilité contractuelle, dont l'application a été écartée par le contrat avec son accord.

Admettre l'option serait rendre inopérantes, non seulement les dispositions des articles 1147 et suivants du Code civil, mais également les stipulations du contrat lui-même.

266. *Application de la responsabilité délictuelle en cas de dol contractuel.* — Nous ne croyons pas, cependant, que l'on puisse étendre cette solution, sans distinction, à toutes les fautes con-

tractuelles. Il y a, en effet, deux cas où la faute, par son degré de gravité ou par ses conséquences, semble sortir du cadre du contrat.

C'est, en premier lieu, la faute dolosive. Le dol contractuel n'est pas une faute comme les autres, et nous croyons que le créancier qui en est victime a à sa disposition l'action en responsabilité délictuelle, contrairement à ce qui doit être admis en cas de faute simple.

C'est la solution adoptée très généralement par la jurisprudence.

L'option entre les deux responsabilités présente, d'ailleurs, moins d'intérêt en cas de dol que lorsqu'il s'agit d'une faute simple. La plupart des intérêts que nous avons précédemment relevés ne s'appliquent pas ici. En effet, d'une part, le dol doit toujours être prouvé, d'autre part on ne peut s'exonérer par contrat des conséquences de son dol. Enfin, le dommage causé par le dol doit être réparé, même s'il était imprévu et imprévisible. Dans l'hypothèse du dol, la responsabilité contractuelle rejoint les règles de la responsabilité délictuelle. La seule différence pratique qui subsiste est celle concernant les règles de compétence.

L'application de la responsabilité délictuelle au dol contractuel se justifie par deux arguments.

Le premier est un argument de texte. Relisons, tout d'abord, l'article 1150 du Code civil : « Le débiteur, dit-il, n'est tenu que des dommages-intérêts qui ont été prévus ou qu'on a pu prévoir lors du contrat, lorsque ce n'est point par son dol que l'obligation n'est point exécutée. » Cet article commence par poser la règle de la responsabilité contractuelle, puis elle l'écarte pour faute dolosive, renvoyant par conséquent au droit commun de la responsabilité.

Plus significatif encore est l'article 1153, *in fine*, ainsi conçu : « Le créancier auquel son débiteur en retard a causé, par sa mauvaise foi, un préjudice indépendant de ce retard, peut obtenir des dommages et intérêts distincts des intérêts moratoires de la créance. » Nous sommes bien alors dans le champ d'application de la responsabilité délictuelle, puisque ce même article, dans son premier alinéa, limite au montant des intérêts légaux les dommages-intérêts résultant d'un retard dans l'exécution, c'est-à-dire les effets de la responsabilité contractuelle en cas de retard.

On peut donc déduire de ces textes que, d'une manière générale, la faute dolosive est un délit civil, distinct de la faute contractuelle et générateur de responsabilité délictuelle.

Ceci se justifie, d'ailleurs, fort bien en théorie : lorsque les parties ont entendu rester dans les liens du contrat, lorsqu'elles demeurent l'une et l'autre de bonne foi, les fautes commises ont un caractère contractuel. Au contraire, lorsque l'un des contractants n'exécute pas ses obligations, ou les exécute mal volontairement et dans l'intention de nuire à l'autre partie, on peut dire qu'il s'est mis lui-même hors la loi du contrat. Le délit civil commence où commence la mauvaise foi.

Est-ce à dire, comme le soutient une certaine doctrine et comme le faisaient quelques-uns de nos anciens auteurs, que le créancier n'a plus, dans ce cas, qu'une seule action, celle de l'article 1382 ? Ce ne serait plus alors une option, mais une substitution de responsabilité. Nous croyons que cette thèse n'est pas défendable. L'existence d'un délit civil n'a pas pour conséquence d'effacer la faute contractuelle et de supprimer l'inexécution du contrat. La responsabilité contractuelle subsiste donc.

Si nous appliquons cette idée au cas pratique qui nous occupe, nous dirons que le propriétaire n'est responsable que contractuellement en cas de faute du concierge dans ses fonctions de surveillance, par exemple. Mais il est responsable tant contractuellement que délictuellement, en cas d'injures adressées par un locataire à son concierge.

267. Responsabilité délictuelle en cas d'infraction pénale. —

Une autre hypothèse où l'option doit être reconnue, est celle où la faute contractuelle se double d'une infraction pénale.

Bien que, là encore, la controverse se poursuive, le cumul doit être admis. Il ne peut, en effet, venir à l'idée de qui que ce soit que le meurtre commis par un concierge sur la personne d'un locataire constituât exclusivement une faute contractuelle, au même titre que le simple trouble de jouissance.

L'importance de la faute fait craquer le cadre du contrat. Il ne s'agit plus de deux parties à un contrat, mais d'une victime et d'un délinquant, ce qui ne veut pas dire, d'ailleurs, que l'action du contrat ne subsiste pas, dans les mêmes conditions que pour le dol.

Si l'on applique la théorie du dol à notre matière, on est

conduit à dire que l'option n'existera que dans le cas de faute volontaire, ce qui a cette conséquence pratique alors que le contractant victime d'une infraction volontaire pourra se porter partie civile devant la juridiction répressive ; la victime d'une infraction involontaire, par exemple, le locataire, victime de blessures par imprudence, ne le pourra pas. Mais, en cas d'homicide par imprudence, ses héritiers le pourraient pour le préjudice subi par eux. L'action civile admise devant la juridiction répressive est celle qui est issue de la faute elle-même et est fondée sur l'article 1382, et non pas l'action du contrat et pour les héritiers, le préjudice trouve sa source exclusive dans l'article 1382.

268. Conclusion. — En résumé le locataire n'a, en principe, que l'action du contrat, pour trouble de jouissance et ne peut opter pour l'action en responsabilité délictuelle, quels que soient les avantages qu'il y puisse trouver, et même s'il n'a pas par ailleurs d'action à sa disposition.

Il n'en est autrement que si la faute contractuelle est en même temps un dol ou une infraction pénale volontaire.

SECTION II. — La responsabilité délictuelle du concierge.

269. Division. — Le concierge est responsable délictuellement vis-à-vis des tiers. Nous savons maintenant qu'il peut être, dans certains cas, responsable de la même manière à l'égard des locataires. Il ne peut avoir d'autre responsabilité à leur égard, puisqu'il ne leur est pas uni par contrat, sauf louage de services particulier.

La responsabilité délictuelle est celle de droit commun. Le concierge a donc trois chefs de responsabilité :

1^o Il peut être responsable de son propre fait, pour les fautes qu'il commet personnellement.

2^o Il peut être responsable de ses propres préposés, s'il s'est lui-même substitué une tierce personne pour l'exécution de certains travaux.

3^o Il peut être, enfin, responsable des choses dont il a la garde.

§ 1. — La responsabilité du concierge pour son fait personnel.

270. Principe général. — C'est la responsabilité de l'article 1382. Nous n'avons pas à nous étendre longuement sur les

éléments constitutifs de cette responsabilité. Les principes généraux s'appliquent ici sans difficulté.

Le problème consiste simplement à appliquer à la responsabilité du concierge les trois éléments classiques de la responsabilité civile : la faute, le dommage et la relation de cause à effet entre ces deux premiers éléments.

271. La faute délictuelle du concierge. — Il faudra, en premier lieu, que le concierge ait commis une faute, intentionnelle ou non. Cette faute sera appréciée suivant le droit commun de la responsabilité délictuelle. Peu importe son degré de gravité, la faute très légère, du moment qu'elle est dommageable, fera jouer la responsabilité civile au même titre que la faute lourde, sous les réserves faites par une certaine jurisprudence.

La faute devra, d'autre part, être prouvée. La faute personnelle de l'article 1382 ne se présume pas.

La faute délictuelle est, d'une manière générale, le fait de causer un préjudice à autrui, alors que ce préjudice pouvait et devait être évité. La preuve qui doit être apportée est celle de l'acte accompli par l'auteur du dommage ou de l'abstention de ce dernier. Il ne s'agit plus, comme en matière de responsabilité contractuelle, de prouver une obligation et la violation de cette obligation. La preuve qui doit être faite est exclusivement celle d'un fait.

Il est des cas, cependant, où la faute délictuelle du concierge se confondra avec la faute contractuelle. Ce sont ceux où l'inexécution du contrat cause un double préjudice, d'une part au locataire, d'autre part à un tiers. Prenons, à titre d'exemple, l'hypothèse précédemment mentionnée dans laquelle le concierge ne remet pas à leurs destinataires des catalogues ou des prospectus portant le nom du locataire. Les locataires pourront faire jouer la responsabilité contractuelle à l'encontre du propriétaire, puisqu'une obligation issue du contrat a été inexécutée. Mais, d'autre part, le commerçant ou l'industriel qui distribue ces imprimés, aura, lui aussi, subi un dommage et aura une action contre le concierge, action qui ne pourra pas être contractuelle, mais sera délictuelle. Et cependant, cet industriel ou ce commerçant devra prouver une série d'éléments qui font ressembler son action à une action contractuelle. En effet, pour prouver que le concierge est en faute, il devra tout d'abord établir que le destinataire était bien

un locataire, ou une personne à qui le concierge devait remettre les plis. Il devra ensuite démontrer que les catalogues ou prospectus portaient bien les nom et adresse du locataire et ont été effectivement déposés chez le concierge, puis enfin que le concierge était en faute, sa faute consistant dans le fait de ne pas avoir effectué la remise. Dans ce cas, le demandeur en responsabilité délictuelle a, non seulement à prouver un fait, mais encore l'existence d'une obligation contractuelle.

Dans cette même hypothèse, la preuve à apporter peut, d'ailleurs être plus simple. Il se peut, en effet, que le concierge ait, purement et simplement, détruit les imprimés qui lui ont été remis en vue de leur distribution. Dans ce cas, le fait de la destruction est un élément de preuve suffisant. Le concierge est, en effet, tenu, sinon de remettre les imprimés, du moins de les laisser à la disposition des locataires. Il n'a pas le droit de les détruire immédiatement après les avoir acceptés, sauf cependant si, au lieu d'être remis dans la loge, les catalogues ont été déposés à son insu dans les lieux communs.

Toujours dans le même ordre d'idées, la responsabilité du concierge vis-à-vis de l'expéditeur pourra être une responsabilité contractuelle, si le concierge reçoit une certaine somme convenue pour opérer la distribution. Il sera parfois délicat de déterminer si un contrat spécial a été conclu. Nous ne croyons pas, par exemple, qu'il en soit nécessairement ainsi si le concierge reçoit simplement un pourboire ou certains objets, tels que des échantillons gratuits.

272. Le préjudice. — Le deuxième élément de la responsabilité délictuelle est le préjudice.

Comme en matière de responsabilité contractuelle, le préjudice doit être direct. Il doit, d'autre part, être actuel et certain, par opposition, non au préjudice futur, qui est parfaitement susceptible de réparation, mais au préjudice éventuel.

Au contraire, de ce qui est admis en matière contractuelle, le dommage imprévisible est une source de responsabilité délictuelle. On n'a pas, en ce domaine, à se préoccuper de l'intention des parties et de ce qu'elles ont pu, ou non, prévoir et les conséquences imprévisibles de la faute doivent être réparées.

Enfin, le dommage moral est réparé comme le dommage matériel. La faute délictuelle aura souvent pour conséquence un dom-

mage moral ; par exemple, l'atteinte à la réputation causée par une calomnie ou des propos inconsidérés. Le préjudice moral se conçoit mieux en matière délictuelle que dans le domaine de la responsabilité contractuelle ; il sera en tous cas plus fréquent. L'inexécution des conventions n'a, le plus souvent, en effet, que des conséquences matérielles.

273. Relation de cause à effet entre la faute et le préjudice. — Le dernier élément de la responsabilité délictuelle est la relation de cause à effet entre la faute et le préjudice.

Ce qui complique la question, c'est qu'une foule d'événements peuvent concourir à produire le dommage. Il faut donc choisir entre ces faits, pour ne s'attacher qu'à celui qui est véritablement la cause efficiente du préjudice. Nous ne pouvons entrer dans le détail de ce problème, qui est extrêmement complexe.

Ce qu'il nous faut noter, cependant, c'est qu'il peut arriver que plusieurs fautes soient à l'origine du dommage. Il pourra y avoir alors cumul de responsabilités délictuelles, et ces diverses responsabilités seront solidaires.

C'est ainsi que le mari de la concierge peut être déclaré solidairement responsable des procédés vexatoires employés par sa femme quand il n'a rien fait pour les empêcher (1). A plus forte raison en sera-t-il ainsi lorsqu'il aura fait cause commune avec sa femme.

Dans les mêmes conditions, le propriétaire, dont on peut démontrer la faute personnelle coexistante avec celle du concierge, peut être solidairement responsable de ce dernier, indépendamment de toute responsabilité de commettant du fait du préposé, ce qui lui interdira tout recours contre son préposé.

Il peut y avoir, également, responsabilité solidaire du gérant de l'immeuble.

§ 2. — Responsabilité du concierge du fait de ses propres préposés.

274. Les préposés du concierge. — Le concierge qui s'est lui-même substitué une tierce personne pour l'exécution de certains

(1) Colmar, 19 mai 1936. *G. P.* 1936.2.381. Cette décision pose le principe général de la responsabilité du mari du fait de sa femme, quand il s'est volontairement abstenu d'empêcher l'acte dommageable commis par cette dernière.

travaux, par exemple pour un court remplacement dans la loge (1), ou pour des nettoyages des parties communes de l'immeuble, devient un commettant. A ce titre, il est civilement responsable des agissements de son préposé.

Réservant, pour le moment, la question de savoir quelles sont les règles qui s'appliquent à cette catégorie particulière de responsabilité, nous nous demanderons seulement dans quels cas le concierge sera ainsi considéré comme ayant pris la qualité de commettant.

Le critérium essentiel de la notion de préposition est le droit de donner des ordres et des instructions au préposé. Si l'on s'en tenait à cette règle unique, le concierge pourrait incontestablement prendre la qualité de commettant.

Mais une autre règle vient s'ajouter à celle-ci : il faut que le commettant donne des ordres ou des instructions en son nom personnel, et non pas lui-même en qualité de préposé. Par exemple, le chef de service n'est pas le commettant des employés qu'il a sous ses ordres ; non plus que le contremaître par rapport aux ouvriers ; ce ne sont que des préposés supérieurs.

D'autres éléments entrent également en ligne de compte. Le premier est celui du choix du sous-préposé. Sans doute, la doctrine ne le retient-il pas comme critère déterminant de la responsabilité du fait d'autrui, car on peut être responsable de personnes qu'on n'a pas choisies, mais en fait l'élément sera généralement suffisant.

On pourra également se poser la question de savoir par qui ce sous-préposé est payé. Nous croyons que le concierge prendra la qualité de commettant s'il engage à ses frais un domestique pour l'aider dans certains travaux. Il n'en sera pas de même s'il perçoit lui-même un supplément de gages afin de rétribuer ce domestique.

Le concierge deviendra ainsi lui-même un commettant si les trois conditions suivantes sont réunies : s'il donne des ordres et des instructions au préposé, s'il le choisit librement, s'il le paye de ses deniers, ou, plus exactement, si le préposé n'est pas payé par le propriétaire, car on peut admettre qu'il soit bénévole.

275. Responsabilité du propriétaire pour fautes commises par les préposés du concierge. — Est-ce à dire que le propriétaire

(1) Paris, 24 janvier 1907. *G. P.* 1907.2.312.

ne sera plus responsable du fait d'autrui à partir du moment où le concierge se substitue une tierce personne (1)? La responsabilité du concierge va-t-elle se substituer à celle du propriétaire ?

Le propriétaire reste, bien entendu, contractuellement responsable vis-à-vis des locataires. Peut-on lui appliquer la responsabilité délictuelle du fait d'autrui ? Nous ne le croyons pas, la seule personne susceptible de prendre la qualité de commettant étant celle qui, en fait, donne les ordres ou les instructions au préposé en son nom personnel.

§ 3. — La responsabilité du concierge du fait des choses dont il a la garde.

276. *La notion de « garde ».* — On est responsable du fait des « choses que l'on a sous sa garde », dit l'article 1384-1^o du Code civil. Quand peut-on dire que l'on a la garde d'une chose, et comment ce principe peut-il s'appliquer au concierge ?

Le principe essentiel est que la garde dont il est question n'est pas la garde matérielle. Le « gardien » de la chose est, en règle générale, le propriétaire de cette chose, ou, suivant une formule plus large, la personne qui en tire profit. C'est ainsi que le propriétaire cesse temporairement d'être gardien de la chose s'il la confie à un tiers qui la prend à ses risques, soit pour la réparer, soit pour la conserver, soit pour la transporter, soit pour l'utiliser pour lui.

Mais jamais le préposé ne sera le gardien de la chose qui appartient à son maître, même si ses attributions consistent précisément à surveiller cette chose (2).

(1) Il a été jugé que la responsabilité civile du commettant ne joue que pour le préposé et ne peut être étendue à ses enfants, ceux-ci devant être considérés comme des tiers par rapport au commettant, lequel, dès lors ne peut être responsable d'un accident occasionné par leur faute. (Trib. civ. Saint-Lô, 1^{er} mai 1900. D. 1900.2.429).

(2) V. Savatier, *op. cit.* (t. I), n^o 361, p. 482.

Cependant, la jurisprudence a fondé sur 1384 la responsabilité du concierge dans le cas où un locataire a été blessé par la chute d'une lourde plaque de marbre déposée depuis plusieurs semaines contre la rampe de l'escalier dans une position instable. Le concierge, dit cette décision, a assumé, par la prolongation insolite de cette tolérance à l'égard d'un locataire, la garde de cette plaque (Paris, 25 avril 1931. *G. P.* 1931.2.217). V. également, Cass. Req. 3 mars 1930. D. 1930.1.81.

Il semble bien, en réalité, qu'il y ait là une faute contractuelle du concierge et un trouble de jouissance imputable au propriétaire, mais la responsabilité

Le concierge, préposé du propriétaire pour la garde matérielle de l'immeuble et des objets mobiliers qui y sont annexés, n'en a donc pas la garde juridique et ne peut être rendu responsable, du fait de ces biens, au titre de l'article 1384-1^o (1).

Il faudra donc démontrer la faute personnelle du concierge, le manquement à son obligation de surveillance, pour faire jouer sa responsabilité sur le terrain de l'article 1382.

277. Objets appartenant aux locataires, ou à des tiers. — Le concierge n'a pas non plus la garde, au sens très précis que prend ce mot dans le texte de l'article 1384, des objets appartenant aux locataires.

Il en sera ainsi, en particulier, s'il n'a pas à surveiller les locataires quant à ces objets. Par exemple, si un règlement de police interdit aux locataires de disposer des objets sur les rebords extérieurs des fenêtres donnant sur la rue, le concierge n'a pas à faire exécuter ce règlement ; le locataire sera donc seul responsable en cas d'accident survenu du fait de la chute d'un objet (2).

Il pourra se faire, cependant, que le concierge ait l'obligation de surveillance sur ces objets. Il en sera ainsi si un règlement d'immeuble interdit aux locataires d'avoir des pots de fleurs sur les fenêtres donnant sur la cour intérieure de la maison. Le concierge doit veiller à l'application de ce règlement, et il sera contractuellement en faute s'il n'est pas intervenu pour faire respecter cette interdiction. Il n'a pas, cependant, la garde juridique de l'objet et ne sera pas responsable vis-à-vis d'un tiers qui serait blessé par la chute du pot de fleurs (3).

du fait des choses ne devrait pas être appliquée puisque ni le concierge ni le propriétaire n'ont à leurs risques la chose qui a causé le dommage.

(1) En ce qui concerne la propagation de l'incendie, l'existence d'un concierge installé par le propriétaire dans une maison a pour effet de suspendre la présomption de faute édictée par 1733 et suivants C. C. au profit du bailleur jusqu'à ce que celui-ci ait prouvé que le feu n'a pas pris ou n'a pas pu prendre dans les lieux placés sous la surveillance du concierge ; escaliers, corridors, cours et même locaux non loués (Trib. civ. Lyon, 10 décembre 1896, *Le Droit*, 28.1.97).

La présomption de faute édictée par ces articles n'est pas applicable lorsque, dans la partie de la maison louée où un incendie a pris naissance, le propriétaire s'était réservé un local, soit pour lui, soit pour un concierge (Trib. Civ. Lyon, 15 janvier 1897. *Mon. Lyon*, 3.3.97).

(2) V. Dalloz, *Manuel du Propriétaire et du Locataire*, 1912, p. 146 à 148.

(3) Si celui qui place un pot de fleurs sur l'appui d'une fenêtre dépourvue de tout balcon ou grillage de protection commet une imprudence grave et

Le concierge n'est pas davantage le gardien des objets qui peuvent lui être remis par des tiers. Il ne saurait prendre ces objets à ses risques, soit qu'il les reçoive bénévolement, soit à titre de préposé du tiers, et nous retombons alors dans le cas précédemment examiné, la règle étant que les deux qualités de préposé et de gardien sont incompatibles (1).

278. Objets dont le concierge est propriétaire. — Le concierge ne sera donc responsable, au titre de l'article 1384-1^o que des objets lui appartenant en propre et destinés à son usage personnel. Il faudra donc, en pratique, distinguer ces objets de ceux qui sont affectés à l'exercice de ses fonctions. Les règles de responsabilité applicables seront différentes dans l'un et l'autre cas.

279. Responsabilité du fait des animaux. — La règle est analogue en ce qui concerne les animaux dont le concierge peut être responsable. L'article 1385 stipule, en effet : « Le propriétaire

doit répondre de l'accident causé à un tiers par la chute du pot de fleurs, la personne dont il est le locataire ne saurait être déclarée en faute et rendue responsable de ce chef (Paris, 30 avril 1896. D. 97.2.29) en ce sens : AUBRY et RAU, LAROMBIÈRE, t. 7 sous 1384, n^o 30.

Il en est surtout ainsi si la bordure de la fenêtre dont il s'agit n'était pas destinée à recevoir des pots de fleurs et que le propriétaire ne peut être déclaré en faute pour la disposition de cette fenêtre. Vainement, pour établir la responsabilité du bailleur, se prévaudrait-on de l'ordonnance du préfet de police du 25 juillet 1862 faisant défense aux propriétaires et locataires de déposer sous aucun prétexte et laisser déposer sur les toits, entablements, chéneaux, gouttières, terrasses, murs et autres lieux élevés des maisons bordant la voie publique des caisses et pots à fleurs, vases et autres effets quelconques. Vainement alléguerait-on aussi que le concierge, préposé du propriétaire, est tenu sous sa propre responsabilité d'empêcher un locataire de placer d'une façon dangereuse un pot de fleurs sur une fenêtre, les concierges n'étant pas tenus par leurs fonctions de surveiller ce que font les locataires dans leurs appartements.

(1) C'est la solution de principe prise par la Cour de Cassation en ce qui concerne tant la responsabilité du fait des animaux que la responsabilité du fait des choses (Civ. 27 février 1929. S. J. 1929.761 ; S. 1929.1.297, note HUGUENY ; D. 1929.1.129, note RIPERT. Toutefois, il faut bien remarquer que ce n'est pas le contrat de préposition qui porte en lui-même le pouvoir de conserver la qualité de gardien au commettant. Le contrat n'a de valeur, sous ce rapport, qu'autant que, dans la réalité des faits, il y a bien conservation de l'initiative par le commettant. Si le préposé acquiert, malgré sa qualité une indépendance suffisante, il peut devenir gardien (Civ. 30 décembre 1936, sol. impl. S. 1937.1.137, note MAZEAUD ; D. 1937.1.5, note SAVATIER, rapport JOSSEAND). De même, dans la théorie objective de la possession, la qualité de domestique ou d'employé n'est pas nécessairement déterminante de la qualité de détenteur subordonné. Si le domestique acquiert une certaine initiative personnelle, par exemple, si un objet lui est confié pendant un voyage, cette marque de confiance a pour effet de lui conférer la possession (SALEILLES, p. 24, *La possession des meubles*).

d'un animal, ou celui qui s'en sert, pendant qu'il est à son usage, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé. »

Le concierge ne sera responsable, aux termes de cet article, que si l'animal lui appartient, ou s'il est à son usage personnel. Si, au contraire, il se contente de surveiller à titre bénévole (1) un animal appartenant à autrui, il ne saurait être responsable des dommages que cet animal a pu causer.

SECTION III. — La responsabilité civile. du propriétaire du fait du concierge.

280. *La responsabilité du fait d'autrui* (2). — Nous quittons ici le domaine de la responsabilité personnelle. Nous supposons que le propriétaire n'a pas commis de faute délictuelle, sauf, peut-être, la faute initiale qui consiste à mal choisir le concierge.

Il peut être, cependant, déclaré civilement responsable du fait du concierge, en vertu de l'article 1384, § 5 : « Les maîtres et commettants sont responsables du dommage causé par leurs domestiques ou préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés (3). »

Nous savons que le concierge est incontestablement le préposé du propriétaire. La responsabilité de l'article 1384, § 5 jouera donc ici (4).

(1) Il n'y a pas transfert de la garde juridique du chien lorsqu'une personne a, sans aucun profit, consenti à recevoir chez elle cet animal, aux heures où son propriétaire est à son travail, uniquement par complaisance (Trib. civ. Lyon, 21 novembre 1938. *G. T.*, 26 août 1939) il y a seulement garde matérielle. Si au contraire la personne est rétribuée une obligation contractuelle naît d'où découle la responsabilité de l'art. 1385.

(2) V. n° 264. Bien des décisions font jouer les principes établis pour la responsabilité du fait d'autrui alors qu'on est en présence de cas relevant de la responsabilité contractuelle.

La théorie de l'exercice des fonctions a son intérêt qu'on soit en présence de l'une ou de l'autre action.

(3) Même en dehors de la faute qui consiste à mal choisir, car l'article ne comporte aucune réserve, le propriétaire ne peut se soustraire à la responsabilité d'un délit commis par le concierge en faisant valoir l'impossibilité où il aurait été de l'empêcher de commettre le fait incriminé (Paris, 8 octobre 1856. *J. G. S. resp.* 795, 1° ; Paris, 16 juin 1896. *D.* 96. 2. 202), car la responsabilité ne résulte pas du seul fait du choix, mais suppose que le commettant a le droit de donner des ordres et des instructions sur la manière de remplir les fonctions (SOURDAT, t. 2, n° 887 ; HUC, t. 8, n° 444).

(4) En application de 1384 C. civ., le concierge d'un immeuble est responsable du dommage qu'il a causé par ses omissions et négligences ; et le § 5 du même article dispose que le maître répond du dommage causé par son préposé

281. La notion d'exercice des fonctions (1). — Le seul problème difficile à résoudre, en cette matière, est celui de savoir en quoi consiste l'exercice des fonctions et dans quels cas on peut dire que le concierge est dans l'exercice de ses fonctions.

Nous avons déjà rencontré un problème analogue à propos des accidents du travail survenus au concierge. Nous avons dit alors que l'accident devait être réparé s'il était arrivé dans le travail ou à l'occasion du travail, c'est-à-dire aux termes de la jurisprudence au temps et au lieu du travail.

La formule de l'article 1384, § 5 est plus restrictive. Il n'est question, dans ce texte, que de dommage causé « dans les fonctions ». On ne peut donc étendre son interprétation et dire que cette responsabilité sera engagée toutes les fois que la faute a été commise « à l'occasion de l'exercice des fonctions » (2), c'est-à-dire toutes les fois que le concierge se trouve dans sa loge ou dans les parties communes de l'immeuble.

En matière d'accidents du travail, la jurisprudence avait décidé que le domestique était dans l'exercice de ses fonctions du seul fait qu'il se trouvait dans la maison du maître.

Mais cette solution ne doit pas être étendue à notre matière et cette condition serait insuffisante. Il faut encore que la faute se rattache à l'exercice des fonctions. La concordance de temps et de lieu ne rend pas, à elle seule, le commettant responsable de son préposé.

282. La faute du concierge commise dans l'exercice des fonctions. — Le concierge rendra le propriétaire responsable, en premier lieu, lorsqu'il a mal agi dans l'exercice de ses fonctions, c'est-à-dire lorsqu'il a accompli d'une façon défectueuse un acte entrant dans ses attributions. C'est la faute professionnelle proprement dite. Le préposé a agi en tant que tel, dans l'intérêt et pour le compte du commettant, mais son activité est mal dirigée et nuit à un tiers.

dans les fonctions auxquelles il l'a employé. En conséquence, le propriétaire d'un immeuble est déclaré responsable des suites de l'accident survenu à la visiteuse d'un locataire qui, du fait que le concierge n'avait ni éclairé le corridor de la maison ni fermé la porte de l'escalier de la cave, est tombée dans celle-ci et s'est grièvement blessée (Trib. civ. Lyon, 6 avril 1936, *J. ass.*, 1937, 51).

(1) Sur cette notion V. LALOU, *Responsabilité civile*, éd. 1943, n° 1055.

(2) En ce sens : thèse Cass. Crim. rapportée à la *Rev. trim.*, 1939, n° 746, n° 41 ; *contra* : Req. 26 février 1940. *G. P.* 1940.1.374.

Par exemple, le concierge a laissé séjourner un objet dangereux dans l'escalier ou le vestibule de l'immeuble, et un visiteur est blessé par cet objet (1).

De même encore, le concierge a mal surveillé l'immeuble et a laissé se commettre un vol (2).

Ainsi encore du concierge dont l'attitude est incorrecte, ou qui injurie les personnes qui se rendent chez le locataire (3).

Dans tous ces cas, le propriétaire est responsable du fait du concierge comme de son propre fait.

283. L'abus de fonctions. — Mais la responsabilité du propriétaire ne sera pas seulement engagée lorsque le concierge a commis la faute dommageable dans l'exercice de ses fonctions. Elle le sera également lorsque le concierge a abusé de ses fonctions (4).

Que faut-il entendre par abus de fonctions ? D'une manière générale, on peut dire que le concierge commet un abus de fonctions lorsqu'il détourne ses fonctions de leur véritable but (5). Il ne s'agit pas d'un acte complètement étranger aux fonctions, car alors le propriétaire ne serait pas civilement responsable, mais d'un acte faisant partie des attributions du concierge et qui est effectué dans un but autre que celui auquel il est normalement destiné.

284. Abus de fonctions commis dans l'intérêt du propriétaire. — Il en sera ainsi, au premier chef, dans les cas où le propriétaire

(1) Paris, 25.4.1931. *G. T.* 27.6.1931.

(2) V. Paris, 4.3.1938. D. H. 1938, p. 348 pour le cas où un vol a été commis chez un locataire pendant l'absence du concierge par des cambrioleurs ; Trib. civ. Seine, 17.3.1941. *G. T.* 26.7.41 ; le concierge avait laissé un inconnu descendre des paquets importants sans l'interpeller ; V. Paix Paris, 28.2.1905. D. 1905.2.191 ; pour le cas où une bicyclette a été volée dans un garage commun alors que la clé du garage était entre les mains du concierge.

Pour le cas où le cas était propre au locataire qui en avait confié la clé au concierge, V. *Rev. trim.*, 1905, p. 655 ; *contra* : *Rev. crit.*, 1911, p. 146.

(3) Ainsi lorsqu'un concierge injurie quelqu'un sur le seuil de sa porte, Paris, 29 mai 1906. *G. T.* 19.6.1906 ; *contra* : Trib. corr. Seine, 22.12.1926. *G. T.* 11.1.1927.

Un propriétaire a même été déclaré civilement responsable de l'assassinat d'un locataire par le concierge, car le crime avait été causé par un concierge qui avait l'idée de maintenir l'ordre dans l'immeuble dont il avait la garde et était intervenu dans une querelle entre deux locataires (Cour d'Assises Seine, 15.11.1905. *G. T.* 21.11.1905 et la note).

(4) Il y a alors prolongement irrégulier de ses fonctions, V. DALLANT, *La notion de préposé dans l'art. 1384 C. civ.*, p. 155.

(5) V. SAVATIER, *Règle générale de la Responsabilité civile*. *Rev. crit.*, 1934, p. 453.

profite de l'abus de fonctions commis par le concierge, soit qu'il l'ait ignoré, soit qu'il l'ait su ou même prescrit.

Par exemple, la responsabilité du propriétaire est engagée par les propos diffamatoires que son concierge, agissant comme son représentant, a tenus à l'égard du propriétaire voisin pour détourner certaines personnes de louer un appartement dans la maison de ce dernier (1).

285. *Cas où le fait dommageable n'a été possible que grâce à l'exercice des fonctions.* — Le propriétaire sera, de même, responsable si l'exercice des fonctions a permis l'accomplissement de l'acte dommageable. Le concierge s'est servi de ses fonctions pour commettre la faute (2).

C'est ainsi que le propriétaire d'un immeuble est civilement responsable des faits d'excitation de mineurs à la débauche dont la concierge s'était rendue coupable vis-à-vis d'une jeune fille habitant la maison en favorisant ses rencontres et ses sorties avec des hommes qui attendaient dans la loge (3). Dans cette espèce, le jugement attaqué avait estimé qu'il n'y avait aucun lien entre les fonctions de la préposée et le délit incriminé. La Cour d'Appel de Paris, au contraire, a déclaré que c'était dans l'exercice des fonctions qui lui étaient confiées que la concierge avait agi. On voit, dans cette espèce, que l'expression « dans l'exercice des fonctions » est insuffisante. Ce qui apparaît, c'est que le fait n'a été possible que grâce à l'exercice des fonctions.

Il en est de même lorsque le concierge s'est rendu coupable du délit de complicité d'escroquerie, en recevant, en connaissance de cause, des marchandises qu'un tiers s'était fait livrer à crédit sous le nom d'un locataire, et en les remettant à ce tiers (4).

Il y aura encore abus de fonctions, lorsque le concierge prend connaissance de la correspondance adressée à un locataire. Il est dans l'exercice de ses fonctions en recevant le courrier, mais il commet un abus de fonctions en décachetant les lettres et en

(1) Paris, 16.6.1896. D. 1896.2.312.

(2) Pour le cas où un vol a été commis par le concierge auquel le locataire a confié ses clés. V. *Rev. crit.*, 1911, p. 146.

(3) Paris, 8 octobre 1856. S. 1857.2.445.

(4) Trib. corr. Seine, 18 mars 1908. D. 1908.5.37.

prenant connaissance de leur contenu, ce qui n'a été réalisable que parce que le courrier doit être reçu par lui (1):

286. Abus de fonctions dans le service des renseignements. — C'est dans le service des renseignements que l'abus de fonctions se produira le plus fréquemment.

Il y aura abus^e de fonctions toutes les fois que le concierge, profitant de ce qu'un renseignement lui est demandé, donne des indications, vraies ou fausses, préjudiciables à l'intéressé et qu'il n'entrait pas dans ses attributions de donner (2).

Par exemple, engage la responsabilité du propriétaire, le concierge d'une maison où habitent deux personnes exerçant le même profession (ainsi, deux chiromanciennes), qui conseille aux clients de l'une de s'adresser à l'autre (3).

Nous avons vu, également, la faute du concierge consistant à indiquer à l'huissier saisissant des renseignements qui n'ont pas normalement à lui être donnés. Dans cette hypothèse, le propriétaire sera civilement responsable (4).

Il en sera de même en cas de renseignements erronés donnés à un commissaire-priseur (5). Ainsi, lorsque, au cours de la vente de meubles saisis sur un locataire pour défaut de paiement du dernier terme échu, le concierge a déclaré faussement au commissaire-priseur que ce locataire devait encore au propriétaire trois termes à échoir, et à lui-même une somme déterminée pour

(1) Pour le cas où un concierge a remis une lettre après l'avoir conservée 24 heures, alors qu'un délai était imparti au locataire pour prendre son service, lequel délai était expiré. Trib. corr. Seine, 12.1.1910. S. 1911.2.93.

(2) V. Trib. civ. Seine, 5.12.1917. G. P. 1918.2.360 pour le cas où un concierge a commis la faute d'écrire à un locataire que sa femme était partie avec un amant.

Un propriétaire a été également déclaré civilement responsable de son concierge dans les cas suivants : Civ. 23.6.1936, D. H. 1936, p. 542 : le concierge écartait systématiquement les visiteurs ; Trib. civ. Seine, 25.2.1930. G. T. 4 octobre 1930 : le concierge n'avait pas donné la nouvelle adresse qu'il connaissait d'un ancien locataire ; Trib. civ. Seine, 2.12.1929, S. J. 1930, p. 167 : le concierge ne distribuait pas le courrier régulièrement et ne fournissait pas les renseignements demandés.

(3) Trib. civ. Seine, 25.7.1907. G. T. 1907.2.471.

(4) Trib. civ. Seine, 23.3.1897. D. 97.2.216. V. également pour le cas où un concierge a répondu à un huissier venu pour signifier un exploit que le locataire était déménagé sans laisser d'adresse, alors qu'il était simplement absent ; en conséquence de quoi, l'huissier avait dû procéder à la signification au Parquet.

(5) De même, le concierge qui fait étendre par ses déclarations au delà des sommes qui la motivaient une saisie pratiquée à la requête du propriétaire sur les meubles d'un locataire (Req., 12 juillet 1891. D. 92.1.335, S. 92.1.569).

prêt et salaire, et lorsque, provoqué par ces déclarations à étendre la vente au delà du montant des causes de la saisie, le commissaire-priseur a vendu tout le mobilier d'une valeur relativement considérable et qu'ensuite le locataire a été expulsé, le propriétaire est, à bon droit, condamné à réparer le préjudice ainsi causé audit locataire par le fait du concierge.

La décision est motivée par application de la jurisprudence déjà citée selon laquelle tout domestique est dans l'exercice de ses fonctions du seul fait qu'il se trouve dans la maison du maître (1).

Mais cette jurisprudence, qui créait une présomption étrangère à la loi, a, depuis, été abandonnée (2).

La véritable doctrine paraît avoir déjà été dégagée par un arrêt de la Cour de Paris du 15 mai 1851 qui juge que le dommage visé par l'article 1384 « doit s'entendre surtout des abus commis dans l'accomplissement des fonctions, délits, quasi-délits, qu'il suffit que le fait dommageable ne soit pas étranger à la fonction, qu'il s'y rattache au contraire, et qu'il n'en soit qu'une extension abusive ».

Dans cette espèce, c'est en abusant de ses fonctions, qui l'amènent à connaître le montant des loyers arriérés, que le concierge a été à même de commettre la faute dommageable.

• **287** *Cas où la victime a su que le concierge agissait pour son propre compte.* — Nous avons supposé jusqu'à présent que le concierge agissait dans l'exercice de ses fonctions, ou se rendait coupable d'un abus de fonctions. Le propriétaire était alors civilement responsable de la faute de son préposé.

Il n'en est pas ainsi lorsque le concierge a agi exclusivement pour son compte personnel (3). Si, par exemple, un accident survient à l'occasion d'un acte de pure complaisance personnelle

(1) Civ. 24.5.1927. D. H. 1927, p. 400.

(2) En matière d'accidents du travail, il existe bien une présomption de relation de cause à effet, qui ne dispense d'ailleurs pas la victime de prouver la matérialité de l'accident, mais cette présomption ne saurait s'étendre à notre matière.

(3) Il a été jugé ainsi qu'un patron de café n'est pas responsable du dommage causé par son garçon qui, en sortant d'un débit de tabac où il était allé s'approvisionner, met le feu à un immeuble voisin en y jetant un pétard enflammé, car il n'y a pas de lien entre l'acte et les fonctions (G. P. 1939.1.795; Cass. crim. 24 mars 1939. V. également Nancy, 22.7.1925, G. P. 1926.1.351).

accompli par le concierge, tout à fait en dehors de l'exercice de ses fonctions, le propriétaire n'est pas responsable.

De toute manière, la preuve que le concierge agissait pour le compte du propriétaire incombe au demandeur (1).

288. Cas où la victime pouvait croire que l'acte accompli par le concierge entrait dans ses fonctions. — Il est parfois admis que le propriétaire est responsable lorsque la victime pouvait croire que l'acte accompli par le concierge entrait dans ses fonctions.

Il en a été ainsi jugé pour un concierge qui remet en retard un télégramme. Or, nous avons vu qu'il n'appartient pas au concierge de remettre lui-même les plis urgents au locataire. La responsabilité du propriétaire a été cependant admise, pour ce motif que le locataire « pouvait croire que le concierge agissait dans l'exercice de ses fonctions » (2).

289. Hypothèse d'un contrat particulier passé avec le concierge. — Il n'y a pas de responsabilité du propriétaire lorsque la faute commise par le concierge l'a été à propos d'un contrat intervenu avec la victime.

Il en a été ainsi jugé à propos d'une correspondance portée à

(1) Le fait que le concierge aura ou non agi pour son compte personnel résultera des circonstances de fait : Ainsi il a été jugé qu'une personne qui remet à un concierge lui ayant indiqué mensongèrement un appartement à louer, une somme représentant 4 termes de loyer contre reçu, ne peut rendre le propriétaire responsable si le concierge qui a frauduleusement gardé la somme a été condamné pour escroquerie ; c'est que la victime de l'escroquerie a commis l'imprudence de ne pas exiger d'engagement de location et de ne se mettre que tardivement en rapport avec le propriétaire.

Dans cette espèce, il a pu être admis que le concierge avait agi à l'égard de la victime en dehors de ses fonctions. Paris, 26.6.1926. *G. T.* 31.8.1926.

(2) Il n'y a pas de responsabilité s'il n'en est pas ainsi. Pour que soit engagée la responsabilité civile du commettant, au sens de l'article 1384, § 5 du Code civil, il est nécessaire que les faits dommageables se rattachent à l'exécution du mandat confié (Paris, 27 décembre 1940. *G. P.* 1941.1.50 ; *G. T.* 8.3.1941).

Si, en vertu de l'usage des lieux à Paris, le concierge doit être considéré comme ayant mandat tacite du propriétaire pour la surveillance, la propreté de la maison et l'utilité des locataires, la visite des logements vacants et la perception des loyers sur quittances signées par le propriétaire, ce mandat ne saurait être étendu au delà de ces limites qu'en vertu d'une manifestation spéciale de volonté de la part du propriétaire. Si aucun fait ne permet de soutenir que le propriétaire a entendu donner au concierge le mandat de promettre des locations, le propriétaire ne saurait être tenu pour civilement responsable de l'escroquerie commise par le concierge en se faisant remettre par divers particuliers des sommes à titre de commission ou d'avance sur loyers ou en se présentant faussement comme gérant de l'immeuble habilité à consentir des locations.

la main que le concierge s'était engagé à transmettre au locataire. Il n'entre pas dans les attributions du concierge de faire suivre les lettres non affranchies. L'inexécution de l'engagement pris par lui de faire suivre un tel courrier n'engage donc pas la responsabilité du propriétaire (1).

(1) Ainsi, un agent de change ne peut être déclaré responsable des détournements commis par un de ses employés, de titres qui auraient été confiés, non à l'agent, mais à l'employé chargé à titre personnel de les vendre (Req. 21 novembre 1876. D. 78 1.19). Il en serait autrement s'il apparaissait qu'en remettant des titres à l'employé pour la vente, le client avait entendu traiter avec l'agent de change lui-même (Civ. 7 avril 1884. D. 84.1.337).

Vu : le Président de la thèse,

Paul ESMEIN.

Vu : le Doyen,

G. RIPERT.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie de Paris,

Gilbert GIDEL.

INDEX BIBLIOGRAPHIQUE

LISTE DES PRINCIPAUX AUTEURS CITÉS

I. — *Ouvrages de droit civil traitant spécialement des baux à loyer.*

- AGNEL. — Code manuel des propriétaires et locataires de maisons (édition successive par Carré, Pabon et Fortier).
DALLOZ. — Manuel du propriétaire et du locataire, 1912.
DEGLOS. — Guide des propriétaires, locataires et fermiers.
DUVERGIER. — Du contrat de louage.
GUILLOUARD. — Traité du Contrat de louage, tome 1.
LE PELLETIER. — Code pratique des usages de Paris, 1906.
MARS. — Le Contrat de conciergerie. Thèse, Poitiers, 1936.
MILHAUD. — Répertoire général alphabétique des Justices de Paix. Usages locaux de la Ville de Paris, 1840-1898. Marchal et Billard éd.

II. — *Autres ouvrages.*

- AUBRY et RAU. — Cours de droit civil français, 5^e éd. par Bartin, tome 6.
BAUDRY-LACANTINERIE. — Traité théorique et pratique de droit civil, Contrat de Louage.
BAUDRY-LACANTINERIE et WAHL. — Des contrats aléatoires et du mandat.
BIOCHE. — Dictionnaire de procédure civile et commerciale.
BOITARD. — Les contrats de services gratuits.
BOITARD, COLMET-DAAGE et GLASSON. — Leçons de procédure civile.
CARRÉ et CHAUVÉAU. — Lois de la Procédure civile et commerciale.
CASSIN. — De l'exception tirée de l'inexécution dans les rapports synallagmatiques.
CENDRIER. — Le fonds de commerce.
COLIN et CAPITANT. — Cours de droit civil français, tome 2.
GARSONNET. — Traité de procédure.
GIORZI. — Teoria delle obbligazioni.
HUC. — Commentaire théorique et pratique du Code civil, tome 10.
JOSSE RAND. — Les Transports, 2^e éd.
LALOU. — Responsabilité civile, 1943.
LAURENT. — Principes de Droit civil, tome 2.
MOREAU-NÉRET. — Le contrôle des prix en France.
MUTEAU. — Responsabilité civile.
PERRAUD-CHARMANTIER. — Manuel pratique des Réquisitions.

- PICARD et BESSON. — Traité général des assurances terrestres.
PLANIOL et RIPERT. — Traité élémentaire de droit civil, tome 2.
PAUL ESMEIN. — Traité pratique de droit civil, tome 6.
RODIÈRE. — Procédure civile.
ROUAST et DURAND. — Précis de Législation industrielle, Dalloz, 1943.
ROUAST et GIVORD. — Traité du droit des accidents du travail.
SACHET. — Traité de la législation des accidents du travail et des maladies professionnelles.
SAVATIER. — Traité de la responsabilité civile en droit français.
SOURDAT. — Traité général de la responsabilité ou de l'action en dommages-intérêts en dehors des contrats.
VEAUVY. — L'effondrement de la richesse immobilière.

III. — *Revue et périodiques.*

- BONNET. — Responsabilité délictuelle et contractuelle, *Revue critique*, 1912, p. 418.
DESARNAUTS. — Le nouveau statut des concierges, *Bulletin de la Chambre des propriétaires*, 1931, p. 12.
ESMEIN. — Trois problèmes de responsabilité civile, *Revue trimestrielle de droit civil*, 1934, p. 339.
LALOU. — 1382 contre 1165 ou « La responsabilité délictuelle des tiers à l'égard d'un contractant ou d'un contractant à l'égard des tiers », *D. H.*, 1928, chroniques, p. 69.
PERREAU. — Courtoisie, complaisance, usages non obligatoires devant la jurisprudence, *Revue trimestrielle*, 1914, p. 503.
PREVOST. — La représentation en justice de paix, *Gazette du Palais*, 1942.
I. Doctrine, p. 15.

TABLE ANALYTIQUE DES MATIÈRES

Les chiffres renvoient aux numéros et non aux pages.

INTRODUCTION

§ 1^{er}. — LES DIVERSES CATÉGORIES DE CONCIERGES.

	Nos
Les concierges des immeubles à usage d'habitation.....	1
Les concierges des hôtels particuliers.....	2
Les gardiens des entreprises industrielles et commerciales et des services publics	3

§ 2. — HISTORIQUE.

La fonction du concierge, conséquence de l'organisation sociale.	4
Le suisse.....	5
Le Comte des Cierges.....	6
Les portiers.....	7
Etymologie du mot « concierge ».....	8
L'origine latine du concierge.....	9

§ 3. — LE RÔLE ET LA SITUATION SOCIALE DES CONCIERGES DANS LES GRANDES VILLES MODERNES.

Le point de vue démographique.....	10
L'emploi de concierge est le plus souvent tenu par des femmes.	11
Utilité de la fonction de concierge.....	12

§ 4. — LES SOURCES JURIDIQUES.

Division.....	13
La loi.....	14
Les usages locaux.....	15
La convention des parties.....	16
Règlement d'immeuble	17

§ 5. — PLAN DE L'OUVRAGE.

Division de l'étude.....	18
--------------------------	----

PREMIÈRE PARTIE

Les rapports du propriétaire et du concierge. Le contrat de conciergerie.

CHAPITRE PREMIER.

La nature juridique du contrat de conciergerie.

Définition du concierge.....	19
Applications de cette définition.....	20
§ 1 ^{er} . — LE CONCIERGE N'EST PAS LE PRÉPOSÉ DES LOCATAIRES.	
Les sources contractuelles des obligations du concierge envers les locataires.....	21
Conséquences du principe.....	22
A. Choix et révocation du concierge.....	23
B. Rétribution du concierge.....	24
C. Services personnels rendus aux locataires.....	25
D. Non représentation du locataire par le concierge.....	26
§ 2. — LE CONCIERGE EST LE PRÉPOSÉ DU PROPRIÉTAIRE.	
Le contrat de travail du concierge.....	27
Le concierge n'est pas un serviteur.....	28
Conséquences de cette idée.....	29
§ 3. — LE CONCIERGE EST PARFOIS LE MANDATAIRE DU PROPRIÉTAIRE.	
Caractéristiques du contrat de mandat.....	30
Le mandat salarié.....	31
Mandats exprès et mandats tacites.....	32

CHAPITRE II.

Formation, effets et résiliation du contrat de conciergerie.

Position du problème.....	33
Législation applicable.....	34

SECTION I. — Formation du contrat de conciergerie.

Règles de forme.....	35
Conditions de validité du contrat de conciergerie.....	36
Dispositions légales concernant l'embauchage.....	37
Embauchage des étrangers.....	38
Réintégration des démobilisés.....	39
Interdiction du cumul de fonctions.....	40
Respect des obligations antérieures.....	41

SECTION II. — *Effets du contrat de conciergerie.*

Obligations réciproques.....	42
Les gages du concierge.....	43
Gratification ou étrennes du propriétaire.....	44
Avantages en nature.....	45
Rétributions des locataires	46

SECTION III. — *La résiliation du contrat de conciergerie.*

Les différentes causes de résiliation.....	47
--	----

§ 1^{er}. — LES CONDITIONS DE LA RÉSILIATION UNILATÉRALE.

Comparaison de la situation du concierge avec celle du gérant..	48
La rupture abusive du contrat de conciergerie.....	49
Révocation non motivée.....	50
Congédiement intervenant à contre-temps.....	51
Indemnité de rupture abusive.....	52
Le délai congé	53
Le délai d'expulsion	54
L'indemnité de préavis.....	55
Rupture unilatérale par la volonté du concierge.....	56

§ 2. — LES EFFETS DE LA RUPTURE DU CONTRAT.

Les droits et les devoirs du propriétaire	57
A. L'expulsion de concierge.....	58
B. Deux heures par jour.....	59
C. Certificat de travail	60

CHAPITRE III.

L'application des lois sociales au contrat de conciergerie.

Les droits sociaux du concierge.....	61
La loi sur le repos hebdomadaire.....	62
Allocation supplémentaire aux salariés.....	63
Autres lois sociales inapplicables au concierge.....	64
Dispositions applicables. Plan.....	65

SECTION I. — *Les accidents du travail.*

La législation sur les accidents du travail.....	66
Principes généraux.....	67
L'indemnité forfaitaire.....	68
Exclusion d'autres voies de recours.....	69
Application de ces principes au concierge.....	70
L'accident survenu du fait ou à l'occasion du travail.....	71
Evaluation du salaire du concierge.....	72

SECTION II. — *La protection de la famille.*

§ 1^{er}. — LES ALLOCATIONS FAMILIALES.

Obligations du propriétaire.....	73
En quoi consistent les allocations.....	74

§ 2. — LA PROTECTION DES FEMMES EN COUCHES.

Suspension du contrat de travail.....	75
Interdiction de rupture du contrat de travail.....	76
Application de ces dispositions à la concierge.....	77

SECTION III. — *Les assurances sociales.*

Textes en vigueur.....	78
Evaluation du salaire de base.....	79
Calcul des cotisations.....	80

SECTION IV. — *Les congés payés.*

Droit au congé payé.....	81
Durée du congé payé.....	82
Le remplacement du concierge.....	83
Le paiement du concierge pendant son congé.....	84
L'indemnité de congé payé.....	85

SECTION V. — *La compétence juridictionnelle des conseils des prud'hommes.*

L'attribution de juridiction aux conseils des prud'hommes....	86
Compétence en ce qui concerne les accessoires du contrat....	87
Electorat au Conseil des Prud'hommes.....	88

DEUXIÈME PARTIE

Les fonctions du concierge.

CHAPITRE PREMIER.

Le droit des locataires aux services du concierge.

Principes généraux.....	89
-------------------------	----

§ 1^{er}. — LES SERVICES DU CONCIERGE SONT DUS PAR LE PROPRIÉTAIRE
EN VERTU DES USAGES LOCAUX ET A TITRE D'ACCESSOIRE
DE LA CHOSE LOUÉE.

Les usages locaux.....	90
Les services du concierge, accessoire de la chose louée.....	91
Cas où il n'existait pas de concierge au moment de la conclusion du contrat.....	92

§ 2. — LES SERVICES DU CONCIERGE SONT DUS PENDANT
TOUTE LA DURÉE DE LA LOCATION.

La suppression du concierge en cours de bail.....	93
La clause de suppression du concierge.....	94
La diminution des services du concierge.....	95

§ 3. — LES SERVICES DU CONCIERGE NE SONT DUS
QU'ÀUX LOCATAIRES.

Le principe.....	96
Occupants ayant un titre à l'occupation.....	97
Occupants sans titre.....	98
Situation du locataire après congé.....	99
Décision ordonnant l'expulsion.....	100
Bénéfice de la clause résolutoire acquis au propriétaire.....	101
1 ^{er} cas. Résolution tacite.....	102
2 ^e cas. Résolution expresse.....	103
Situation du locataire commerçant.....	104
Etendue de la suppression.....	105
Les services irremplaçables.....	106
Personnes hébergées chez le locataire.....	107

CHAPITRE II.

Le service de l'immeuble.

Les deux fonctions du concierge en ce qui concerne le service de l'immeuble	108
--	-----

SECTION I. — *Gardiennage.*

Ce que comporte l'obligation de gardiennage.....	109
--	-----

§ 1^{er}. — LA SURVEILLANCE DES PERSONNES.

Les modalités de cette surveillance.....	110
A. La surveillance des visiteurs.....	111
Contenu de l'obligation.....	112
Limitation du droit d'entrée dans l'immeuble.....	113
B. La fermeture de la porte.....	114

§ 2. — LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE.

Comparaison avec l'obligation d'entretien.....	115
La surveillance.....	116
Les petites réparations ou les réparations urgentes.....	117
La double responsabilité du concierge.....	118

SECTION II. — *Entretien.*

Enumération des obligations du concierge.....	119
---	-----

§ 1^{er}. — LE NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES.

Ce que le concierge doit nettoyer	120
Fourniture des produits nécessaires à l'entretien.....	121
Les limites de l'obligation de nettoyage.....	122

§ 2. — LES OBLIGATIONS SPÉCIALES D'ENTRETIEN.

Enumération	123
Adduction de l'eau.....	124
Le chauffage central.....	125
Les ordures ménagères	126
Eclairage des parties communes	127
La permanence de l'éclairage ; la minuterie	128
Eclairage des ascenseurs et de l'escalier de service.....	129

CHAPITRE III.

Le service des locataires.

Les services particuliers rendus aux locataires.....	130
Obligation générale de politesse et de courtoisie.....	131
Autres attributions du concierge.....	132

SECTION I. — *Le service du courrier.*

Ce qu'il comprend.....	133
------------------------	-----

§ 1^{er}. — RÉCEPTION ET GARDE DU COURRIER.

Réception des plis	134
Les imprimés.....	135
Lettres insuffisamment taxées	136
Plis devant être remis en mains propres	137
Sommes à encaisser ou à payer.....	138
Les plis urgents. Pneumatiques et télégrammes.....	139
Cas où le locataire est absent.....	140
Remise de nuit d'un pli urgent.....	141
Exploits d'huissier	142
La jurisprudence.....	143
Critique de la jurisprudence.....	144
Conséquence de l'acceptation du concierge.....	145
Nécessité d'examiner et de contrôler le pli d'huissier.....	146
Le concierge est-il un voisin ?.....	147
Exploit délivré à la requête du propriétaire lui-même.....	148
Exploit délivré à la requête d'un locataire.....	149
Mandat de comparution.....	150
Les colis.....	151
Courrier déposé par un locataire.....	152
Courrier du locataire absent.....	153
Courrier destiné à d'autres personnes que le locataire.....	154

Courrier commercial.....	155
Présence du concierge aux heures de distribution postale.....	156
Conséquence de l'acceptation.....	157
La surveillance du courrier.....	158
Surveillance des objets placés à l'extérieur de la loge.....	159

§ 2. — REMISE OU RETRANSMISSION DU COURRIER.

Le courrier est portable.....	160
Distributions journalières.....	161
Personnes ayant qualité pour recevoir le courrier.....	162
Courrier à destination d'une autre personne que le locataire...	163
Erreur dans la distribution.....	164
Correspondance du locataire failli.....	165
Décès du locataire.....	166
La retransmission du courrier.....	167

SECTION II. — *L'ouverture de la porte.*

Obligation d'ouvrir la porte à toute réquisition.....	168
Ouverture de la porte aux visiteurs.....	169
Ouverture de la porte cochère.....	170
Droit de pénétrer en voiture.....	171
Ouverture de la porte cochère de nuit.....	172

§ 3. — LE SERVICE DES VISITEURS.

Renseignements aux visiteurs.....	173
Indications à fournir.....	174
Obligation de laisser monter les visiteurs.....	175
Renseignements aux visiteurs après le départ du locataire...	176
Délai pendant lequel ces renseignements doivent être fournis..	177
Preuve de l'inexécution de l'obligation du concierge.....	178
Autres renseignements aux tiers.....	179

§ 4. — LE TÉLÉPHONE.

Usage du téléphone commun.....	180
Réception et transmission des communications.....	181
Restrictions contractuelles à l'usage du téléphone.....	182

CHAPITRE IV.

Le concierge représentant du propriétaire.

Caractères de cette représentation.....	183
---	-----

SECTION I. — *La représentation du propriétaire par le concierge au moment de la conclusion du contrat de location et de l'entrée en jouissance du locataire.*

Plan	184
------------	-----

§ 1^{er}. — LE CONCIERGE PEUT-IL DONNER A BAIL.

Distinction des locations écrites ou verbales.....	185
Impossibilité pour le concierge de passer des baux écrits.....	186
Locations verbales.....	187
Le denier à Dieu.....	188

§ 2. — DEVOIRS DU CONCIERGE AU MOMENT DE L'EMMÉNAGEMENT.

Constatation des dégâts.....	189
------------------------------	-----

SECTION II. — *La représentation du propriétaire par le concierge au cours du bail.*

Division	190
----------------	-----

§ 1^{er}. — SURVEILLANCE DES LOCATAIRES.

La police de l'immeuble.....	191
A. Surveillance dans l'intérêt des co-locataires.....	192
Surveillance des locataires dans les parties communes.....	193
Les voitures d'enfants	194
Autorisation donnée au locataire de déposer des objets dans le vestibule	195
Autres parties communes.....	196
Droits des tiers.....	197
Surveillance des locataires chez eux.....	198
B. Surveillance dans l'intérêt du propriétaire.....	199
Surveillance sur les meubles du locataire.....	200
Le déménagement furtif.....	201
Non intervention du concierge en cas de saisie mobilière.....	202

§ 2. — ENCAISSEMENT DES LOYERS.

Les fonctions et les pouvoirs du concierge	203
--	-----

§ 3. — CERTIFICATS DE DOMICILE.

Définition du certificat de domicile.....	204
Les théories en présence.....	205
Utilité du certificat de domicile.....	206
Certificat délivré par un nouveau propriétaire à un ancien locataire	207
Délivrance des certificats de domicile aux personnes habitant avec le locataire.....	208
Rédaction des certificats de domicile par le concierge.....	209

SECTION III. — *La représentation du propriétaire par le concierge en cas de départ du locataire.*

Questions à résoudre.....	210
---------------------------	-----

§ 1^{er}. — LE CONGÉ.

Congé donné par le preneur.....	211
Congé donné par le bailleur.....	212

§ 2. — OBLIGATIONS DU CONCIERGE APRÈS LE CONGÉ.

Affichage des locaux vacants.....	213
La visite des locaux vacants.....	214

§ 3. — FONCTIONS DU CONCIERGE LE JOUR DU DÉPART.

Exécution des obligations du preneur.....	215
---	-----

TROISIÈME PARTIE

La responsabilité du propriétaire et du concierge.

CHAPITRE PREMIER.

La responsabilité du propriétaire du fait du concierge.

Plan	216
------------	-----

SECTION I. — *Le fondement de la responsabilité contractuelle du propriétaire du fait du concierge.*

Le droit commun de la responsabilité contractuelle.....	217
La notion de faute contractuelle.....	218
Obligations de moyen et obligations de résultat	219
Responsabilité du propriétaire pour faute du concierge.....	220

SECTION II. — *Les éléments constitutifs de la responsabilité contractuelle du propriétaire.*

Enumération.....	221
------------------	-----

§ 1^{er}. — LE PRÉJUDICE.

La notion de trouble de jouissance.....	222
Le dommage moral.....	223
Dommage prévisible et dommage direct.....	224

§ I. — LA FAUTE CONTRACTUELLE.

Les fautes professionnelles du concierge.....	225
Preuve de la faute du concierge.....	226
Vols commis au détriment des locataires.....	227
Défaut de surveillance imputable au concierge.....	228
Relation de cause à effet entre la faute et le trouble de jouissance	229

SECTION III. — *La réparation du préjudice.*

Conséquences de l'inexécution du contrat.....	230
---	-----

§ 1^{er}. — LA RÉPARATION PROPREMENT DITE DU PRÉJUDICE.

Dommages-intérêts compensatoires.....	231
Retenue sur les loyers.....	232
Cessation du préjudice : renvoi du concierge.....	233

§ 2. — LA FAUTE DU CONCIERGE, CAUSE DE RÉOLUTION DU BAIL.

Le principe de la résolution du contrat pour inexécution.....	234
L'option du locataire.....	235
Résolution subsidiaire.....	236
Résolution demandée en appel.....	237
Caractère judiciaire de la résolution.....	238

SECTION IV. — *Le propriétaire peut-il être contractuellement responsable à l'égard d'autres personnes que les locataires ?*

Le principe de l'effet relatif des contrats.....	239
--	-----

§ 1^{er}. — L'ANCIEN LOCATAIRE.

Locataire parti	240
Occupant	241

§ 2. — PERSONNES AUTRES QUE LE LOCATAIRE.

Personnes tenant leurs droits du locataire.....	242
Le sous-locataire.....	243
Personnes dans l'intérêt de qui le locataire a contracté.....	244
Application de la théorie de la stipulation pour autrui.....	245
Limites à l'application de la théorie de la stipulation pour autrui.....	246

SECTION V. — *Le recours en garantie du propriétaire et la responsabilité contractuelle du concierge.*

Absence de responsabilité contractuelle du concierge à l'égard des locataires	247
Responsabilité contractuelle du concierge à l'égard du propriétaire	248
Responsabilité incidente	249
Preuves à apporter par le propriétaire dans son action en garantie.....	250
Appréciation de la faute du concierge par le propriétaire.....	251
Forme du recours en garantie.....	252

CHAPITRE II.

La responsabilité délictuelle du propriétaire et du concierge.

Plan	253
------------	-----

SECTION I. — *Qui peut exercer l'action en responsabilité ?*

Le locataire peut-il intentar une action en responsabilité délictuelle contre le propriétaire ou le concierge ?.....	254
Hypothèse d'une faute purement délictuelle.....	255
Responsabilité purement contractuelle.....	256
Cas où les éléments constitutifs des deux responsabilités coexistent	257
Intérêt de l'option.....	258

Etendue de la réparation.....	259
Clause contractuelle d'irresponsabilité.....	260
Responsabilité solidaire des coauteurs d'un délit civil.....	261
Règles de compétence.....	262
La doctrine.....	263
La jurisprudence.....	264
Le principe du non cumul.....	265
Application de la théorie de la responsabilité délictuelle en cas de dol contractuel.....	266
Responsabilité délictuelle en cas d'infraction pénale.....	267
Conclusion.....	268
SECTION II. — <i>La responsabilité délictuelle du concierge.</i>	
Division.....	269
§ 1 ^{er} . — LA RESPONSABILITÉ DU CONCIERGE POUR SON FAIT PERSONNEL.	
Principe général.....	270
La faute délictuelle du concierge.....	271
Le préjudice.....	272
Relation de cause à effet entre la faute et le préjudice.....	273
§ 2. RESPONSABILITÉ DU CONCIERGE DU FAIT DE SES PROPRES PRÉPOSÉS.	
Les préposés du concierge.....	274
Responsabilité du propriétaire pour fautes commises par les préposés du concierge.....	275
§ 3. — LA RESPONSABILITÉ DU CONCIERGE DU FAIT DES CHOSES DONT IL A LA GARDE.	
La notion de garde.....	276
Objets appartenant aux locataires ou à des tiers.....	277
Objets dont le concierge est propriétaire.....	278
Responsabilité du fait des animaux.....	279
SECTION III. — <i>La responsabilité civile du propriétaire du fait du concierge.</i>	
La responsabilité du fait d'autrui.....	280
La notion d'exercice des fonctions.....	281
La faute du concierge commise dans l'exercice des fonctions..	282
L'abus de fonctions.....	283
Abus de fonctions commis dans l'intérêt du propriétaire.....	284
Cas où le fait dommageable n'a été possible que grâce à l'exercice des fonctions.....	285
Abus de fonctions dans le service des renseignements.....	286
Cas où la victime a su que le concierge agissait pour son propre compte.....	287
Cas où la victime pouvait croire que l'acte accompli par le concierge entraînait dans ses fonctions.....	288
Hypothèse d'un contrat particulier passé avec le concierge...	289
INDEX BIBLIOGRAPHIQUE.....p.	236

TABLE ALPHABÉTIQUE DES MATIÈRES

(Les chiffres renvoient aux numéros et non aux pages.)

Absence du concierge, 95, 228, 229. — V. également : *Congés payés, Contrat de conciergerie* (Résiliation : Deux heures par jour).

Abus de fonctions. — V. *Responsabilité civile du propriétaire du fait du concierge*.

Accidents du travail : Accident survenu du fait ou à l'occasion du travail, 71.

Application au concierge du droit commun des accidents du travail, 70.

Evaluation du salaire, 72.

Exclusion d'autres voies de recours, 69.

Indemnité forfaitaire, 68.

Législation sur les accidents du travail, 66.

Principes généraux, 67.

Affichage des locaux vacants, 213.

Allocations familiales : En quoi consistent les allocations, 74.

Obligations du propriétaire, 73.

Allocation de salaire unique. — V. *Allocations familiales*.

Allocation supplémentaire aux salariés, 63.

Ascenseurs, 129.

Assurances sociales : Evaluation du salaire de base, 79.

Calcul des cotisations, 80.

Textes en vigueur, 78.

Bail (Le concierge peut-il donner à) : Denier à Dieu, 188.

Distinction des locations écrites ou verbales, 185.

Impossibilité pour le concierge de passer des baux écrits, 186.

Locations verbales, 187.

Bicyclettes, 194, 197.

Bulletin de paye, 43.

Catalogues. — V. Courrier (Imprimés).

Certificats de domicile : Certificat délivré par un nouveau propriétaire à un ancien locataire, 207.

Définition, 204.

Délivrance des certificats aux personnes habitant avec le locataire, 208.

Rédaction par le concierge, 209.

Théories en présence, 205.

Utilité, 206.

Certificat de travail. — V. *Contrat de conciergerie* (Résiliation).

Charges (Les gages du concierge doivent-ils être compris dans les), 24.

Chauffage central, 125.

Clefs (Remise des), 214, 215, 228.

Colis. — V. *Courrier*.

Compétence, 262. — V. également : *Conseils des Prud'hommes*.

Concierge (Définition et diverses catégories).

Concierges des hôtels particuliers, 2.

Concierges dont le propriétaire est commerçant, 3, 35, 55, 63.

Concierges des immeubles à usage d'habitation, 1.

Définition du concierge, 19.

Gardiens des entreprises industrielles et commerciales, 3.

Historique, 4 et suiv.

Rôle et situation sociale, 10 et suiv.

Congé : Congé donné par le preneur, 211.

Congé donné par le bailleur, 212.

Congés payés : Droit aux congés payés, 81.

Durée du congé, 82.

Indemnité de congé payé, 85.

Paiement du concierge pendant son congé, 84.

Remplacement du concierge, 83.

Conseils des prud'hommes : Attribution de juridiction aux Conseils des Prud'hommes, 86.

Compétence en ce qui concerne les accessoires du contrat, 87.

Electorat aux Conseils des Prud'hommes, 88.

Conservation de l'immeuble, 115 et suiv.

Contrat de conciergerie (Caractères juridiques du) : Choix et révocation du concierge, 23.

Concierge mandataire du propriétaire, 30 et suiv.

Concierge préposé du propriétaire, 27.

Non-représentation du locataire par le concierge, 26.

Rétribution (V. *Rémunération*).

Services personnels rendus aux locataires, 25.

Contrat de conciergerie (Effets) : Avantages en nature. V. *Rémunération*.

Gages du concierge.

Gratification ou étrennes du propriétaire.

Rétribution des locataires.

Contrat de conciergerie (Formation) : Conditions de validité, 36.

Embauchage (Règles concernant l'), 37 et suiv.

Règles de forme, 35.

Contrat de conciergerie (Résiliation) : Certificat de travail, 60.

Conditions de la résiliation unilatérale, 48.

Congédiement intervenant à contre-temps, 51.

Délai-congé et délai d'expulsion, 53 et suiv.

Deux heures par jour, 59.

Différentes causes de résiliation, 47.

Expulsion du concierge, 56, 87.

Indemnité de préavis, 55 et suiv.

Indemnité de rupture abusive, 52.

Rupture abusive du contrat de conciergerie, 49 et suiv.

Courrier (Réception) : Acceptation de la lettre par le concierge, 157.

Colis, 151.

Courrier commercial, 155.

Courrier déposé par un locataire, 152.

Courrier destiné à d'autres personnes que le locataire, 154.

Courrier du locataire absent, 140, 153, 167.

Exploits d'huissier, 142 et suiv.

Imprimés, 135.

Lettres insuffisamment taxées, 136.

Plis (Réception des), 134.

Plis devant être remis en mains propres, 137.

Plis urgents (pneumatiques ou télégrammes), 139.

Sommes à encaisser ou à payer, 138.

Courrier (Remise ou retransmission) : Correspondance du locataire décédé, 166.

Correspondance du locataire failli, 165.

Courrier à destination d'une autre personne que le locataire, 163.

Distributions journalières, 161.

Erreur dans la distribution, 164.

Personnes ayant qualité pour recevoir le courrier, 162.

Portabilité du courrier, 160.

Retransmission du courrier, 167.

Courrier (Surveillance) : Surveillance du courrier dans la loge, 158.

Surveillance des objets placés à l'extérieur de la loge, 159.

Dégradations. — V. *Conservation de l'immeuble. Emménagement* (constatation des dégâts).

Délai-congé. — V. *Contrat de conciergerie* (Résiliation).

Déménagement. — V. *Surveillance des locataires.*

Démobilisés (Réintégration des), 39.

Denier à Dieu. — V. *Bail ; Rémunération du concierge.*

Départ du locataire (Fonctions du concierge le jour du), 215.

Eau (Adduction de l'), 124.

Eclairage : Eclairage des parties communes, 127.

Eclairage de l'ascenseur et de l'escalier de service, 128.

Permanence de l'éclairage ; minuterie, 129.

Emménagement (Devoirs du concierge au moment de l'). Constatation des dégâts, 189.

Enregistrement du contrat de conciergerie. — V. *Contrat de conciergerie* (Formation).

Escalier : Escalier de service, 113. V. également *Eclairage*.

Eseroquerie (complicité), 285.

Exercice des fonctions. — V. *Accidents du travail ; Responsabilité civile du propriétaire du fait du concierge.*

Excitation de mineur à la débauche, 285.

Exploits d'huissier. — V. *Courrier*.

Femmes en couches : Application du droit commun, 77.

Interdiction de rupture du contrat, 76.

Suspension du contrat de travail, 75, 81, 82.

Fournisseurs, 246. — V. également, *Escalier de service*.

Gages. — V. *Rémunération*.

Gérant, 23, 48, 241.

Guerre (Gardiennage en temps de) : Note 2 sous 112.

Hôtes du locataire. — V. *Certificats de domicile, Courrier, Responsabilité Services du concierge* (droits des locataires aux).

Imprimés. — V. *Courrier*.

Incendie, note 2 sous 276.

Journaux. — V. *Courrier* (Imprimés).

Lettres. — V. *Courrier*.

Loge, 45, 95, 112.

Loyers (Encaissement des), 203.

Loyer illicite (Taux de) : Sanction contre le concierge, note 2 sous 203.

Maladie du concierge, 50, 82, 251.

Mandat, 30 et suiv., 48, 117, 183, 203.

Meubles du locataire. — V. *Surveillance des locataires*.

Minuterie. — V. *Eclairage*.

Nettoyage des parties communes de l'immeuble : Ce que le concierge doit nettoyer, 120.

Fournitures des produits nécessaires à l'entretien, 121.

Limites de l'obligation de nettoyage, 122.

Occupant. — V. *Services du concierge ; Responsabilité*.

Ordures ménagères, 126.

Parties communes. — V. *Surveillance des locataires dans l'intérêt des colataires*.

Plis. — V. *Courrier*.

Pneumatiques. — V. *Courrier*.

Politesse (Obligation générale de), 131, 225, 235.

Porte : Fermeture, V. *Surveillance*.

Ouverture, 168 et suiv.

Porte cochère : Droit de pénétrer en voiture, 171.

Ouverture de la porte cochère, 170.

Ouverture de la porte cochère de nuit, 172.

Poubelle. — V. *Ordures ménagères*.

Prospectus. — V. *Courrier* (Imprimés).

Règlement d'immeuble, 17.

Rémunération du concierge : Avantages en nature, 45.

Denier à Dieu, 25, 188.

Etrennes des locataires, 51.

Évaluation du salaire, 72, 79, 84.

Gages, 43.

Gratifications ou étrennes du propriétaire, 44.

Paiement des salaires, 50.

Par qui le concierge est-il rémunéré ? 34.

Renseignements : Renseignements aux visiteurs, 173 et suiv.

Renseignements après le départ du locataire, 176 et suiv.

Renvoi du concierge. — V. *Responsabilité du propriétaire du fait du concierge* (réparation du préjudice).

Réparations. — V. *Conservation de l'immeuble*.

Repos hebdomadaire (non applications au concierge), 62.

Résolution du bail. — V. *Responsabilité du propriétaire du fait du concierge* (réparation du préjudice).

Responsabilité contractuelle du propriétaire du fait du concierge (Éléments constitutifs) : Défaut de surveillance imputable au concierge, 226.

Domage moral, 223.

Domage prévisible et dommage direct, 224.

Faute professionnelle du concierge, 225.

Notion de trouble de jouissance, 222.

Preuve de la faute du concierge, 226.

Relation de cause à effet entre la faute et le trouble de jouissance, 229.

Vols commis au détriment des locataires, 227.

Responsabilité contractuelle du propriétaire du fait du concierge (Fondement) : Droit commun de la responsabilité contractuelle, 217.

Notion de faute contractuelle, 218.

Obligation de moyen et obligation de résultat, 219.

Responsabilité du propriétaire pour faute du concierge, 220.

Responsabilité contractuelle du propriétaire du fait du concierge (Réparation du préjudice) : Cessation du préjudice : renvoi du concierge, 233.

Conséquences de l'inexécution du contrat, 230.

Dommages-intérêts compensatoires, 231.

Résolution du bail, 234 et suiv.

Retenues sur les loyers, 232.

Responsabilité contractuelle du propriétaire à l'égard d'autres personnes que les locataires : Ancien locataire, 240 et suiv.

Personnes autres que le locataire, 242 et suiv.

Principe de l'effet relatif des contrats, 239.

Responsabilité contractuelle du concierge (Recours en garantie du propriétaire) : Absence de responsabilité contractuelle du concierge à l'égard des locataires, 247.

Appréciation de la faute du concierge par le propriétaire, 251.

Forme du recours en garantie, 252.

Preuves à apporter par le propriétaire dans son action en garantie, 250.

Responsabilité contractuelle du concierge à l'égard du propriétaire, 248.

Responsabilité incidente, 249.

Responsabilité délictuelle du propriétaire et du concierge (Qui peut engager l'action en) : Application de la théorie des responsabilités délictuelle et contractuelle coexistantes, 257.

Hypothèse d'une faute purement délictuelle, 255.

Intérêt de l'option, 258 et suiv.

Principe du non-cumul, 265.

Responsabilité délictuelle en cas d'infraction pénale, 267.

Responsabilité purement contractuelle, 256.

Responsabilité du concierge du fait de ses propres préposés : Préposés du concierge, 274.

Responsabilité du propriétaire pour faute commise par les préposés du concierge, 275..

Responsabilité du concierge du fait des choses dont il a la garde : Notion de garde, 276.

Objets appartenant aux locataires ou à des tiers, 277.

Objets dont le concierge est propriétaire, 278.

Responsabilité du fait des animaux, 279.

Responsabilité civile du propriétaire du fait du concierge : Abus de fonctions, 283 et suiv.

Cas où la victime a su que le concierge agissait pour son propre compte, 287.

Cas où la victime pouvait croire que l'acte accompli par le concierge entraînait dans ses fonctions, 288.

Hypothèse d'un contrat particulier passé avec le concierge, 289.

Notion d'exercice des fonctions, 281 et suiv.

Responsabilité du fait d'autrui, 280.

Retenue sur les loyers. — V. *Responsabilité du propriétaire du fait du concierge* (réparation du préjudice).

Saisie mobilière (non intervention du concierge). — V. *Surveillance des locataires dans l'intérêt du propriétaire*.

Scellés (le concierge gardien de). — V. *Contrat de conciergerie* (non représentation du locataire par le concierge).

Services du concierge (Droit des locataires aux) : Cas où il n'existait pas de concierge au moment de la conclusion du contrat, 92.

Clause de suppression du concierge, 94.

Diminution des services du concierge, 95.

Droits de l'occupant, 97 et suiv.

Droits du locataire après congé, 99 et suiv.

Etendue de la suppression, 105 et suiv.

Personnes hébergées chez le locataire, 107.

Usages locaux, 96.

Services du concierge, accessoires de la chose loués, 91.

Suppression de correspondance. — V. *Courrier* (surveillance).

Surveillance des locataires (Dans l'intérêt des colocataires) : Droit des tiers, 197.

Escaliers, 196, Escalier de service, 113.

Fenêtres, 196.

Palier, 196.

Surveillance des locataires dans les parties communes, 193.

Surveillance des locataires chez eux, 198.

Vestibule, 195.

Voitures d'enfants, 194.

Surveillance des locataires (Dans l'intérêt du propriétaire) : Déménagement furtif, 201.

Saisie mobilière (non intervention du concierge), 202.

Surveillance sur les meubles des locataires, 200.

Surveillance des visiteurs : Contenu de l'obligation de surveillance, 112.

Modalités, 110.

Limitation du droit d'entrée dans l'immeuble, 113.

Télégrammes. — V. *Courrier* (Plis urgents).

Téléphone : Réception et retransmission des communications, 181.

Restrictions contractuelles à l'usage du téléphone, 182.

Usage du téléphone commun, 180.

Témoignage du concierge, 29.

Trouble de jouissance. — V. *Responsabilité du propriétaire du fait du concierge*.

Usages locaux, 15, 90, 120.

Vestibule. — V. *Surveillance des locataires dans l'intérêt des colocataires*.

Visites des locaux vacants, 214.

Visiteurs, 110 et suiv., 246.

Voiture d'enfants. — V. *Surveillance des locataires dans l'intérêt des colocataires*.

Vols commis au détriment des locataires. — V. *Responsabilité du propriétaire du fait du concierge*.

